最高法院民事判決

115年度台上字第645號

上　訴　人　鉅輝鋼鐵股份有限公司

法定代理人　李崇華
訴訟代理人　劉君毅律師
被 上訴 人　高倉物流股份有限公司(下稱高倉公司)

法定代理人　陳榮昭
訴訟代理人　劉琦富律師
被 上訴 人　勤美股份有限公司(下稱勤美公司)

法定代理人　林廷芳
訴訟代理人　馬傲秋律師
　　鄭可婕律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國114年11月5日臺灣高等法院第二審判決（110年度重上字第621號、111年度重上字第787號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於㈠駁回上訴人之上訴、其餘追加之訴，㈡廢棄第一審所為命被上訴人高倉公司塗銷逾原判決附件二附圖編號E1部分所有權移轉登記部分，㈢駁回第一審所為命被上訴人高倉公司塗銷該E1部分所有權移轉登記部分之附帶上訴，㈣命被上訴人勤美公司應與上訴人簽立買賣契約部分，暨各該部分訴訟費用之裁判均廢棄，發回臺灣高等法院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理　由

一、上訴人之法定代理人於本院審理中變更為李崇華，其具狀承受訴訟，核無不合。

二、上訴人主張：

㈠坐落○○市○○區○○段1087地號土地，及其上同段554建號、門牌號碼同區○○路000之0號之未辦理所有權第一次登記建物，原均為訴外人金陵鋼鐵股份有限公司(下稱金陵公司)所有。被上訴人勤美公司於民國101年5月22日經臺灣桃園地方法院(下稱桃園地院)100年度司執字第68045號執行程序，拍定買受1087地號土地，伊則於105年3月17日經桃園地院97年度司執字第13161號執行程序核發權利移轉證書，而取得554號建物所有權。因支撐554號建物之H型鋼樑及雨遮，坐落1087地號土地如第一審判決附圖E部分(下稱E部分)所示，就該部分土地有法定地上權。

㈡勤美公司於107年1月9日將1087地號，及同段1046、1072、1088地號(下稱1087等4筆)、1086、1089(下合稱1087等6筆)、1085及1090地號(1086以次合稱1086等4筆)土地(下合稱系爭土地)，及同段553號建物出售予被上訴人高倉公司，並簽立原判決附件(下稱附件)一買賣契約(下稱買賣契約)，並於同年3月28日以買賣為原因辦理所有權移轉登記(下稱所有權移轉登記)，卻未通知行使優先購買權，該買賣契約及移轉登記均不得對抗伊，伊得依同一條件買受系爭土地及553號建物。爰請求確認伊就E部分土地逾附件二附圖（下稱附圖）編號E1部分（下稱E1部分）有法定地上權；並依土地法第104條規定，求為命高倉公司塗銷1087等4筆土地所有權移轉登記之判決。並於原審依上開規定，追加請求高倉公司塗銷1086等4筆土地及553號建物之所有權移轉登記；勤美公司應依買賣契約之同一條件，與伊簽立買賣契約(原審維持第一審所為確認上訴人就E1部分土地有地上權部分，業已確定)。

三、被上訴人則以：554號建物占用E部分土地，係上訴人取得建物後，自行增設可隨時拆除之鋼樑，非原有建物主要結構。且該鋼樑僅占用E1部分土地，附圖E2、E3為553號建物範圍，上訴人無權主張法定地上權。E1部分僅19.84平方公

尺，占系爭土地比例極低，上訴人主張優先購買系爭土地及553號建物，為權利濫用等語，資為抗辯。

四、原審廢棄第一審所為命高倉公司塗銷超過E1部分土地所有權移轉登記，及確認上訴人逾E1部分土地有法定地上權部分，改判駁回上訴人該部分之訴，並維持第一審所為上訴人其餘敗訴之判決，駁回其上訴，及被上訴人其餘附帶上訴；另就上訴人追加之訴，判命勤美公司就E1部分土地，簽立附件一所示契約總土地面積比例計算價金之買賣契約，駁回其餘追加之訴。理由如下：

㈠系爭土地、同段1071地號土地及554號建物原均為金陵公司所有。系爭土地經68045號執行事件拍賣，勤美公司於101年5月22日拍定取得系爭土地，於107年1月9日將該土地及553號建物出售予高倉公司，並辦理所有權移轉登記。上訴人經13161號執行事件，於105年3月17日獲核發權利移轉證書而取得554號建物所有權，該建物之鋼樑(下稱鋼樑)坐落在E1部分土地，為1087地號土地範圍，鋼樑於上訴人取得所有權當時即存在，按民法第838條之1第1項規定，554號建物就E1部分土地部分有法定地上權，得據此依土地法第104條第1項、第2項規定行使優先購買權。

㈡上訴人依土地法第104條規定行使優先購買權之範圍，本於優先購買權之立法目的，除與該基地有不能分割之情形外，應以其有法定地上權之E1部分土地為限。桃園市政府建築管理處(下稱建管處)援引建築基地法定空地分割辦法(下稱分割辦法)第6條規定，謂地政機關應依法院判決辦理分割，未表示法令禁止E部分土地分割，本件亦無該辦法第3條、第4條所定併同分割情形，且鋼樑所在土地非法定空地，難認有法令上不能分割之情事。E1部分土地位在1087地號土地邊陲，面積僅19.84平方公尺。上訴人陳稱倘優先購買權僅及於法定地上權，仍願依買賣契約價金按土地面積比例計算之同樣條件購買，將E1部分土地自契約其餘標的中分離單獨出

售，尚無因交易條件或當事人利益應將買賣契約全部標的併由上訴人買受之情形。

㈢從而，上訴人依土地法第104條規定，請求高倉公司塗銷E1部分之所有權移轉登記，及勤美公司就E1部分簽立依附件一所示契約總土地面積比例計算價金之買賣契約，為有理由，逾此部分及請求確認逾E1部分土地有法定地上權，均無理由。

五、本院判斷：

㈠廢棄發回部分(即原判決關於駁回上訴人之上訴、其餘追加之訴，及廢棄第一審命塗銷逾E1部分所有權移轉登記、駁回第一審命塗銷E1部分所有權移轉登記之附帶上訴，及命勤美公司簽立買賣契約)：

1.給付判決之主文，就所命給付之標的，必須合法、明確、具體及可能，以免強制執行發生窒礙。優先購買權人得請求塗銷基地所有權之移轉登記，乃因受讓人不得對抗其優先購買權；得請求基地所有人與其訂立同一條件之買賣契約，亦本於優先購買權之權能。基此，塗銷移轉登記與訂立買賣契約均源於優先購買權，且效果相互影響，其客體應為一致。倘優先購買權之行使，應受法令限制(含誠實信用之方法)；而塗銷移轉登記，乃履行買賣契約移轉義務行為之一部，是不得訂立買賣契約之內容，即不得請求塗銷實現該內容之移轉登記。易言之，倘地上權人之優先購買權因法令限制，不能請求基地所有人移轉土地特定部分之所有權，即不得請求塗銷受讓人就該特定部分之所有權移轉登記，而應以其他適宜方法行使之。

2.建築法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地；應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之，此觀建築法第11條第1項前段、第3項規定即明。建築基地為建築使用時，應保留一定比例面積之法定空地，俾助於防火、救災、日照、採

光、通風、景觀視野、預防建築物過度密集等目的達成，以確保建築物使用人之安全、衛生及舒適，具公共利益性質而不得任意分割。至分割辦法第6條規定，係就確定判決可能未符合該辦法第3條或第4條規定，為避免爭議所設，不得以之推論法院為裁判分割時，毋庸考量上開規定之適用。又塗銷土地特定部分之所有權移轉登記，涉及分割等登記程序，觀諸土地法第37條、土地登記規則第2條、第85條、第143條規定自明。基此，優先購買權人之地上權範圍，倘為建築基地法定空地之一部，就該特定部分行使優先購買權，請求塗銷該特定部分之所有權移轉登記，並據以訂定買賣契約者，關涉法定空地併同建築物分割、建築基地空地面積超過應保留法定空地面積分割，均應符合建築法及其授權訂定之分割辦法規定。

3.554號建物鋼樑占用之E1部分土地，為1087地號土地之特定部分，為原審認定之事實。依桃園市平鎮地政事務所112年6月20日、6月26日、12月13日等函文記載：553號建物領有使用執照，並辦理建物第一次登記，77年間辦理增建，坐落於1087等6筆土地(見原審621號卷二41、43頁、卷三43、45頁)；各該土地謄本亦載有地上建物1棟或553號建物(見一審卷一15、17、19、21頁、原審621號卷一357、359頁)；建管處112年12月20日、114年2月13日函文則謂：1087地號土地領有使用執照，並受其建築執照套繪管制，其竣工圖C棟坐落於1087地號及部分1088地號土地；領有使用執照之建築物欲辦理法定空地分割，應符合分割辦法第3條各款規定(見原審621號卷三71至72頁、卷四193頁)各情，似見1087等6筆土地納入553號建物之建築基地範圍，E1部分之所有權移轉登記塗銷，如關涉553號建物法定空地之分割，應依建築法第11條第3項及分割辦法相關規定辦理，不得任意為之。上訴人在原審主張1087等6筆土地上有合法建物，被上訴人不能申請將E部分分割(原審卷二230頁、卷三367頁、卷四107至108頁、365頁)；被上訴人亦稱：向地政機關查詢可否分割，經

回復因土地上有建物無法分割，不能自己申請分割各語(見原審卷二35、339頁)。果真如此，則E1部分所在建築基地是否有不能分割之情事，影響該部分所有權移轉登記得否塗銷，並據以訂定買賣契約，及原判決主文是否合法、可以強制執行，自應調查審認。原審逕以建管處函文援引分割辦法第6條規定，未稱E部分有何法令不能分割，亦無分割辦法第3條、第4條規定情形，即認E1部分無法令不能分割情事，自有不適用上開規定及說明意旨，暨適用不當之違法。又上訴人得行使優先購買權範圍、方法尚待釐清，則其主張依同樣條件買受1085、1090地號土地及553號建物部分，應併予廢棄發回。另上訴人在原審陳稱：倘土地能分割僅能買E部分(見原審卷二60頁)，1087等6筆土地得否分割，尚待審究，為免裁判矛盾，爰將原判決維持駁回第一審所為命塗銷E1部分土地所有權移轉登記部分之附帶上訴，命勤美公司簽立買賣契約部分，均併廢棄發回。

4.本件相關事實尚非明確，本院無從為法律上判斷。上訴論旨，指摘原判決關此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

㈡駁回其他上訴部分(即原審廢棄第一審確認法定地上權逾E1部分土地)：

原審本於取捨證據、認定事實之職權行使，以前揭理由，合法認定上訴人之法定地上權僅存於E1部分土地，因而廢棄第一審確認上訴人之法定地上權逾該部分土地，於法並無違誤。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求為廢棄，非有理由。

六、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　30　　日

最高法院民事第六庭

審判長法官　鍾　任　賜

法官　林　麗　玲

法官　陶　亞　琴

法官　蔡　惠　如

法官　黃　書　苑

本件正本證明與原本無異

書　記　官　陳　禹　任

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　14　　日