臺灣南投地方法院民事簡易判決

109年度投簡字第212號

原　　告　劉憲龍
　　劉憲宗
共　　同
訴訟代理人　蘇勝嘉律師
被　　告　財政部國有財產署中區分署
法定代理人　趙子賢
訴訟代理人　陳晉徹
複　代理人　胡弘鋼
被　　告　潛鋁規劃行銷有限公司
法定代理人　陳香蘭
訴訟代理人　曾彥錚律師

上列當事人間確認優先購買權存在事件，本院於民國109 年8 月3 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）原告所有之門牌號碼南投縣○○鄉○○路○ 段○○○ 巷○○號建物（下稱系爭建物）坐落南投縣○○鄉○鄉段532 之1地號土地（下稱系爭土地）上，系爭建物為原告之父即訴外人劉坤和約於民國73、74年間興建，劉坤和興建系爭建物時已取得當時系爭土地所有人即訴外人劉慶興（已歿）同意，嗣劉慶興去世，其繼承人就系爭土地逾期未辦理繼承登記，經被告財政部國有財產署中區分署（下稱國產署）公開標售系爭土地，由被告潛鋁規劃行銷有限公司（下稱潛鋁公司）購得，並於107 年5 月8 日登記為被告潛鋁公司所有，惟此事原告係經被告潛鋁公司提出另案拆屋還地案件時始得知，然劉坤和係經劉慶興同意取得系爭土地使用權在先，容許原告於系爭建物於堪用之期限內可繼續

使用系爭土地，原告與系爭土地所有人間確實存在使用借貸關係，自屬有合法使用權存在，依土地法第73條之1 第1 項、第2 項、第3 項、國有非公用不動產標售作業程序第9 條第4 項，被告國產署應有通知原告系爭土地標售可行使優先購買權之義務；又系爭建物使用系爭土地面積為134 平方公尺，此經本院以108 年度投簡字第182 號判決認定在案。

（二）又被告國產署委託訴外人台灣金融資產服務股份有限公司中部分公司（下稱台灣金融公司）辦理標售系爭土地時，應踐行正當法律程序，並確保利害關係人知悉之權利，是原告為系爭土地之合法使用借貸人，即為利害關係人，有受告知權，而被告國產署僅踐行公告程序，均未書面通知系爭土地之合法使用人即優先承買權人，未確保使用人適時取得申報優先承買權之資訊，顯有違憲法正當法律程序之要求；另關於標售不動產之程序，雖依土地法第73條之1 僅規定公告程序，惟「公告30日」於本案明顯無法確保利害關係人即原告之權利，俾利適時主張優先承買權，況本件出賣土地人為標售機關即被告國產署，於不難查詢得知優先購買權人之範圍內，本於行政作為之積極主動性，更應有通知優先購買權人之義務，以達正當法律程序，基於舉輕以明重之法理，本件應類推適用土地法第104 條之規定，認定被告國產署在標售作業程序中，應踐行通知優先購買權人之義務，卻未為通知，則標售之結果不得對抗原告，且依被告國產署所提出之逾期未辦繼承登記土地或建物列冊管理單、逾期未辦繼承登記土地及建築改良物標售作業要點（下稱作業要點）第10點，系爭土地繼承人為訴外人劉玉，則被告國產署自戶政機關調取被繼承人劉慶興之繼承人戶籍謄本或於調查使用管理情形時，不難得知優先購買權人為何人，以踐行通知義務，確保優先購買權人適時主張權利，爰依土地法第73條之1 第3 項之規定提起本件訴訟等語。並聲明：確認原告就系爭土地、面積13

4 平方公尺之土地有優先購買權存在。

二、被告部分：

（一）被告國產署抗辯略以：系爭土地列被告國產署委託台灣金融公司標售106 年度第502 批逾期未辦繼承登記土地或建築改良物公告，台灣金融公司依規將上開公告及投標須知自106 年12月4 日至同年12月6 日公告於太平洋日報，並依規函送土地所在地登記機關及鄉（鎮、市、區）公所，且上開公告依作業要點規定，於公告事項第5 點載明優先購買權事項；又系爭土地為被繼承人所有之逾期未辦繼承土地，屬私人所有，其性質與國有非公用財產不同，系爭土地標售作業應按作業要點規定辦理，不適用國有非公用不動產標售作業程序，而系爭土地業依規完成公告程序，是被告國產署已踐行通知優先購買權程序，原告未依公告所載，於決標後10日內表示優先購買，原告優先購買權視為放棄等語資為抗辯。並聲明：如主文第1 項所示。

（二）被告潛錩公司抗辯略以：

1.被告國產署標售系爭土地，係依土地法第73條之1 第2 項行使公權力，是標售程序所生爭議應屬公法事項，應由行政法院審理；又原告自承係於被告潛錩公司於108 年間提出拆屋還地之訴時，始得知系爭土地遭標售之情事，即可認定原告並未在系爭土地經決標後10日內表示優先購買，則依土地法第73條之1 第3 項但書，原告就系爭土地所有之優先購買權已視為放棄；復國有非公用不動產標售作業程序係被告國產署為依照國有財產法第53條、第54條及同法施行細則有關規定標售國有非公用不動產，始依同法施行細則第74條訂定之作業程序，惟系爭土地並非國有非公用不動產，而係逾期未辦理繼承登記之土地，始由被告國產署依土地法第73條之1 規定代為標售，自無國有非公用不動產標售作業程序之適用，況國有非公用不動產標售作業程序第9 條第4 項之適用，係在標售機關依法負通知義務之前提下，標售機關始需在決標後通知優先購買權人繳

交保證金以示願意優先承購，與本件情形明顯不同，自不得以此為據，認被告國產署標售系爭土地時有通知原告之義務。

2.又釋字第731 號解釋之標的係土地徵收條例，土地徵收條例所規範者係國家依法本於公權力徵收人民財產時應遵守之程序，與土地法全無關聯，且土地法第73條之1 係就逾期未辦理繼承登記之土地或改良建築物代為標售，並不涉及公權力徵收私人財產；復土地法第73條之1 第3 項就行政機關標售土地或建築改良物一事，已明文係以公告之方式辦理，而未規定行政機關負有書面通知特定人之義務，是原告自不得以被告國產署標售系爭土地時未另行書面通知原告，即謂其標售有違正當法律程序之要求，且立法者就此既已基於立法政策之考量做出決定，自無法律漏洞可言，應無類推適用土地法第104 條之必要，縱原告認為未規範行政機關有書面通知義務有違正當法律程序之要求，此亦為立法論之問題等語資為抗辯。並聲明：如主文第1項所示。

三、法院之判斷：

（一）系爭土地原登記為劉慶興所有，劉慶興死亡後，因逾期未辦繼承登記，由被告國產署於106 年委託台灣金融公司標售，由被告潛鋁公司得標，現並登記為系爭土地之所有人等情，有系爭土地之土地建物查詢資料、逾期未辦繼承登記土地或建物列冊管理單、台灣金融公司辦理國產署委託標售106 年度第502 批逾期未辦繼承登記土地或建築改良物公告及系爭土地之土地登記第一類謄本等在卷可憑（見本院卷第77頁、第81頁至第84頁、第95頁、第169 頁），並經本院向被告國產署南投辦事處調取標售卷宗核閱無誤，且為兩造所不爭執，堪認此部分之事實為真。

（二）確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247 條第1 項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存

否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院96年度台上字第455 號判決意旨參照）。

（三）經查，原告於起訴狀主張其等為系爭土地之合法使用人，依土地法第73條之1 第3 項規定有優先購買權，被告國產署卻未通知行使優先購買權，使原告私法上之地位顯有受侵害之虞，有受確認判決之法律上利益，惟本件標售程序業已終結，系爭土地並於107 年5 月8 日登記為被告潛鋁公司所有，已如前述，故本件原則上縱然經法院判決確認原告就系爭土地有優先購買權存在，亦不能除去原告法律上地位不安之狀態；且原告主張本件之請求權基礎為土地法第73條之1 第3 項，而該項係規定：「依第2 項規定標售土地或建築改良物前應公告30日，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後10日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。」；又土地法第34條之1 第4 項係規定：「共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。」，而土地法第104 條第2 項係規定：「前項優先購買權人，於接到出賣通知後10日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。」，就土地法第34條之1 第4 項規定之優先購買權，因並無土地法第104 條第2 項後段具有相對物權效力之明文，向來認僅具有債權效力，即倘共有人將其應有部分賣與他人並已依法移轉所有權後，他共有人再行使優先購買權，已不得主張該買賣為無效而請求與該共有人成立買賣契約，而土地法第73條之1 第3 項規定情形亦同，應認如標售程序業已終結，且已移轉登記與得標人，則原告於此情形再提起確認優先購買權存在訴訟，亦不可能除去原告不安之狀態

，是原告提起本件確認訴訟，並無確認利益存在，應可認定。原告固一再爭執標售程序之合法性，惟此部分應屬公法事項，是本院即不深入探究優先購買權人之受通知以公告方式為已足，或應以書面通知始為合法之爭議，附為敘明。

四、綜上所述，土地法第73條之1 第3 項之優先購買權僅具債權效力，原告無以對抗被告潛鋁公司已取得之系爭土地所有權，原告主觀上雖認其在法律上之地位有不安之狀態存在，然此種不安之狀態，不能以確認判決將之除去，是原告提起本件確認訴訟，並無確認利益，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決無影響，毋庸一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1 項本文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　24　　日

臺灣南投地方法院南投簡易庭

法　官　丁婉容

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　26　　日

書記官　詹書瑋