

# 最高法院民事判決

114年度台上字第1472號

上訴人 紀子楨

訴訟代理人 林開福律師

被上訴人 蔡明松

張志銘

共 同

訴訟代理人 武燕琳律師

參 加 人 德鼎建設開發股份有限公司

法定代理人 林聰寶

上列當事人間請求代位確認優先承買權存在事件，上訴人對於中華民國114年3月31日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（113年度上字第458號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、本件上訴人主張：臺灣臺中地方法院99年度司執字第103477號強制執行事件（下稱系爭執行事件），依訴外人即債權人彰化商業銀行股份有限公司聲請，拍賣訴外人傅湧沼所有坐落○○市○區○○段000、000之0、000之00地號土地應有部分各1/5（下合稱系爭土地），被上訴人蔡明松、張志銘於民國100年7月28日應買拍定，並分別取得應有部分各1/10。惟訴外人偉祺建設股份有限公司（下稱偉祺公司）於系爭土地上出資興建如原判決附表所示未辦理保存登記之建物（下稱系爭建物），已原始取得該建物之所有權，自得依民法物權編施行法第8條之5第3項規定，就系爭土地行使優先承買權。伊為偉祺公司之債權人，因該公司怠於行使上開權利，致系爭建物與系爭土地無法合併拍賣，嚴重影響應買人投標

01 意願，使伊對偉祺公司之債權未能獲償等情。爰依民法第24  
02 2條、民法物權編施行法第8條之5第3項規定，求為確認偉祺  
03 公司就系爭執行事件拍定之系爭土地有優先承買權存在之判  
04 決。

05 二、被上訴人則以：偉祺公司業將系爭建物之事實上處分權轉讓  
06 予他人，對系爭土地自無優先承買權等語，資為抗辯。

07 三、參加人未為任何聲明或陳述。

08 四、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係  
09 以：按民法物權編施行法第8條之5第3項所定優先承買權規  
10 範之立法目的，係使基地與其上房屋合歸一人所有，以求所  
11 有權之完整，法律關係單純化，藉以充分發揮土地利用價  
12 值，盡經濟上效用，並杜當事人間紛爭。又原始建築人將未  
13 經保存登記建物之事實上處分權讓與他人，已未實際占有、  
14 利用該建物，倘肯認其就建物所在之基地得主張優先承買  
15 權，使土地與其上建物之權利無法合歸同一主體，法律關係  
16 複雜化，不利發揮土地利用價值及經濟效用，顯與上開立法  
17 目的相悖，是應認僅取得該建物事實上處分權之人，對該建  
18 物所坐落之基地始有優先承買權。本件坐落系爭土地上之系  
19 爭建物為區分所有建築物，係偉祺公司出資興建而原始取得  
20 所有權，嗣其將該建物之事實上處分權讓與他人，為兩造所  
21 不爭。則偉祺公司就系爭建物既已無事實上處分權，自不得  
22 依民法物權編施行法第8條之5第3項規定對系爭土地主張優  
23 先承買權。從而，上訴人請求確認偉祺公司就系爭執行事件  
24 拍定之系爭土地有優先承買權存在，為無理由，不應准許等  
25 語，為其心證之所由得。

26 五、按區分所有權人除單獨所有區分所有建築物之專有部分外，  
27 併就其附屬之共有部分及所在基地有共有權，三者彼此密切  
28 攸關，民法第799條第5項所定：專有部分與其所屬之共有部  
29 分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔，即係該  
30 三項權利處分一體化之規範，以維持區分所有權人間法律關  
31 係安定，確保區分所有建築物之存續，俾區分所有建築物發

01 揮其社會功能，促進公共利益。又民法物權編98年修正施行  
02 前，專有部分與其所屬之共有部分、基地，已分屬不同一人  
03 者，其處分固不受上開法文之限制，惟為使專有部分與基地  
04 之所有權人趨向一致，民法物權編施行法第8條之5第3項至  
05 第7項規定，乃規範基地出賣時，基地應有部分不足或欠缺  
06 之區分所有權人，暨專有部分出賣時，基地所有權人無專有  
07 部分者，各有優先承買權。而受讓未經保存登記區分所有建  
08 築物之事實上處分權人，雖無從依移轉登記取得建物所有  
09 權，但其利用建物之權能與所有權人無異，則於受讓該等建  
10 物之事實上處分權人與基地所有權人不一致之情形，為促進  
11 其權利處分一體化，即同有類推適用前開優先承買權規範之  
12 必要，由該建物之事實上處分權人行使優先承買權。本件兩  
13 造不爭執系爭建物為坐落系爭土地上之區分所有建築物，偉  
14 祺公司就系爭建物已無事實上處分權，原審據此認定偉祺公  
15 司於系爭執行事件就系爭土地拍賣時，無優先承買權，因而  
16 為上訴人敗訴之判決，經核於法並無違誤。上訴論旨，指摘  
17 原判決違背法令，聲明廢棄，非有理由。

18 六、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第4  
19 49條第1項、第78條，判決如主文。

20 中 華 民 國 114 年 9 月 3 日

21 最高法院民事第六庭

22 審判長法官 李 寶 堂

23 法官 吳 青 蓉

24 法官 林 慧 貞

25 法官 陳 秀 貞

26 法官 石 有 為

27 本件正本證明與原本無異

28 書 記 官 林 蔚 菁

29 中 華 民 國 114 年 9 月 15 日