臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第446號

原　　告　陳雄進

訴訟代理人　湯明亮律師

被　　告　陳慧珊

訴訟代理人　余育軍

上列當事人間請求確認優先購買權存在事件，經本院於民國115年8月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、確認原告就新北市政府代為標售民國113年度第6批地籍清理未能釐清權屬土地「標號：000-00-000」所示，坐落新北市○○區○○段000地號、面積598.59平方公尺、權利範圍全部、得標人為被告陳慧珊、得標金額新臺幣7,111,111元土地之優先購買權存在。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：訴外人陳吉源(即原告之父，下逕稱其名)於民國75年間陸續購置坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）附近土地，並於80年間向陳金輝承租系爭土地之一部分，並於90年6月15日續租，租期為90年11月1日起至102年10月31日；另於99年4月30日向訴外人李清正承租系爭土地之一部分及新北市○○鎮○○○段000○000○000地號土地(重測後為鶯歌區三鶯段192、197、198地號，下逕稱重測後地號)，租期為99年5月1日起至112年4月30日止，則陳吉源自75年起承租系爭土地並繼續占有使用，至地籍清理條例施行時已達10年，嗣由原告繼受陳吉源繼續占有使用迄今，即與地籍清理條例第12條第1項第4款規定相符。嗣新北市政府辦理113年度第6批地籍清理未能釐清權屬土地及建物標售案件(下稱系爭標案)，系爭土地由被告以新臺幣(下同)7,111,111元得標，經原告向新北市政府主張優先購買權並申請以同一條件申購系爭土地，遭新北市政府以17-1號房屋

完工日期、房屋稅起課年月及門牌初編日期皆為90年以後，復無其他證據證明原告或陳吉源自87年前已占有使用系爭土地，難認與地籍清理條例第12條第1項第4款相符而未准其申請，位此，原告爰依民事訴訟法第247條規定提起本件訴訟，並聲明：確認原告就被告於系爭標案所標得第000-00-000標號，即系爭土地，權利範圍全部之優先購買權存在。

二、被告則以：原告之陳述及所提出之證據僅能證明其父陳吉源擁有系爭土地鄰地或其他周圍土地之所有權，無法證明其於87年前即占有系爭土地，且依84年、86年、88年之空照圖，系爭土地上皆未能看出有任何建物，亦無原告所主張其或其父所栽種之作物，是難認原告於地籍清理條例施行前即已占有系爭土地達10年以上而有優先購買權等語，並聲明：駁回原告之訴。

三、原告主張被告於114年2月25日經由新北市政府代為標售113年度第6批地籍清理未能釐清權屬土地程序，以7,111,111萬元標得系爭土地。原告於同年月27日檢附新北市○○區○○路00巷0000號房屋稅籍證明及航照圖，向新北市政府申請以同一條件優先承購。然新北市政府卻以該建物之完工日期、房屋稅起課年月及門牌出編日期皆為90年以後為由，難依地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第10條、第11條認定原告有優先購買權，並通知原告限期向法院提起確認之訴等情。業據原告提出新北市政府114年2月25日新北府地籍字第11403664531號公告、代為標售土地優先購買權申請書、新北市政府114年4月1日新北府地籍字第1140613005號函、新北市政府114年4月16日新北府地籍字第1140707400號函等影本各1件為證(見本院卷第17至32頁)，並為被告所不爭執，是原告此部分主張堪信屬實。至原告主張其為系爭土地之占有人，其前手即訴外人陳吉源至少於87年7月1日前已占有使用系爭土地，其繼受陳吉源繼續占有使用中，於該條例施行前（即97年7月1日前）已占有系爭土地達10年以上，原告至標售時仍繼續為該土地之占有人，合於地籍清理條例第12條

第1項第4款之要件，就系爭土地具優先購買權存在等語，則為被告所否認，並辯以前詞。是本件即應審酌原告是否符合地籍清理條例第12條第1項第4款所規定「本條例施行前已占有達十年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人」之優先購買權人？

四、本院之判斷：

㈠按確認法律關係之訴，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。是法律關係之存在否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此危險得以對於被告之確認判決除去之者，即得依民事訴訟法第247條之規定提起確認之訴（最高法院52年台上字第1922號著有判例意旨參照）。又原告因法律關係之存否不明確，致其私法上地位有受侵害之危險，提起確認法律關係存在之訴者，如以否認其法律關係存在人之為被告，即不生被訴當事人適格之欠缺問題（最高法院40年台上字第1827號民事判例參照）。本件原告主張其就系爭標案有優先購買權存在，而新北市政府認原告未能依地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第11條第1款所規定之證明文件，否認原告具有優先購買權，被告對此仍有爭執，致原告之承買人地位受有侵害之危險，核原告提起本件訴訟，與首揭規定並無不合，先予敘明。

㈡原告是否符合地籍清理條例第12條第1項第4款所定「本條例施行前已占有達10年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人」之爭議？

1.按直轄市或縣（市）主管機關依97年7月1日施行地籍清理條例第11條規定代為標售之土地，其優先購買權人及優先順序如下：…。四、本條例施行前已占有達10年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人，地籍清理條例第12條第1項定有明文；考之地籍清理條例第12條第1項優先購買規定，係為促使土地所有權與使用合一或簡化其共有關係為目的，以盡經濟上之效用外，並遂行藉代為標售機制以達成健全地籍管

理與促進土地利用之立法目的。該條立法理由「二、依前條規定代為標售之土地，因所有權人不明，土地被占用或供他人使用之情形普遍，為解決問題，爰於第1項第4款規定合乎一定期間要件之占有人得主張優先購買權。」記載甚明，可見該條款之目的係為解決代為標售土地之所有權人不明之情形，並使長期占用使用該系爭標售土地之人，具有優先承買權，使土地所有人與使用人歸於合一，以安定社會秩序及使法律關係單純化，故地籍清理條例第12條第1項第4款所定之土地占有人，不以其占有具正當權源為必要，亦包含無權占有人在內（台灣高等法院104年度重上字第582號民事判決可參)。又依民法第940條規定：「對於物有事實上管領之力者，為占有人」，而所謂對於物有事實上管領之力，如對於物已有確定及繼續之支配關係，或者已立於得排除他人干涉之狀態者，均可謂對於物已有事實上之管領力；占有土地僅占有人對於該土地有事實上管領力為已足，與有無積極利用土地係屬二事（最高法院100年度台上字第1719號、111年度台上字第2390號裁判意旨參照）。是以，地籍清理條例第12條第1項第4款所規定土地之占有人，係指對該土地已有確定及繼續之支配關係，或已立於得排除他人干涉之狀態者而言，不以在該土地上有營建地上物為必要。依前開說明，原告占有使用系爭土地，不以有權占有為必要，僅需證明其符合地籍清理條例第12條第1項第4款之占有人即足當之。

2.經查：

證人楊志慶證稱：伊大概民國70幾年開始從事水電工作。有做過陳吉源位於新北市○○區○○路00巷0000號房屋的水電工程，民國80幾年左右，不記得確切時間。陳吉源在空地上種菜種樹，沒有水灌溉，伊幫陳吉源申請用電。很早的時候他們就在那邊種菜種樹，那時候要申請用電很麻煩，本來是井水提水灌溉，伊幫陳吉源申請一張接水電證明。不是用現在的那個地號（指系爭土地）去申請。是別的地號去申請拉到這邊。陳吉源當時請伊做水電，旁邊有自己的房子。陳吉

源種菜種樹是在跟李清正租的土地上。種菜種樹的範圍就他目前有蓋廠房的位置。因為他現在廠房的水電也是伊在維修的，所以他的位置就是他之前種菜種樹的位置。伊是跟李清正租的，但誰的伊不知道。廠房（即系爭土地上廠房）不是一次蓋的，他就是蓋幾間又蓋幾間。後來有些蓋的廠房是他自己的土地，之前蓋的是跟李清正租的土地。種菜種樹的範圍大概有600坪左右，廠房大概幾千坪左右，比例大概十分之二。現在的廠房都是相連在一起的，系爭土地上廠房是中間那間，旁邊有一二十間。系爭土地上廠房所在位置是陳吉源跟李清正租地種菜種樹的地方，之前有種菜種樹，現在蓋廠房了。好像是86或87年蓋的。原告訴訟代理人請鈞院提示原證17航照圖。該廠房是否即證人所述陳吉源向李清正租用之土地原先種樹種菜，原證17航照圖畫的這個地方就是以前在種菜種樹，旁邊也是在種菜種樹。現在畫線的地方有鐵皮屋蓋起來了，差不多有600坪。伊有在這個廠房施作水電，這裡二三十間都是伊在做，之前都有出租給別人用，之前80幾年亞虹就在這裡做塑膠工廠。陳吉源跟李清正承租土地的日期是何時伊不知道，但80幾年就有在租了。租的土地就是上開航照圖的紅圈處，亞虹做塑膠的地方，就是後來蓋廠房的地方，就是之前種菜種樹的地方阿等語（見本院卷第248至255頁）。審酌證人楊志慶與兩造並無親屬、僱傭等關係，衡情當無甘冒偽證而受刑事訴追之風險而虛偽證述之理，其上開證詞應屬可採。佐以證人劉永裕證稱：伊以前的工廠在新北市鶯歌區三鶯路83巷附近，工廠沒有名稱，沒有招牌，伊是房東，跟伊租的人一直換人。是在原告隔壁。原告的房屋是鐵皮屋。還沒蓋之前是種菜。伊86年間向陳吉源買伊廠房坐落基地的時候都是在種菜。原告佔用的鐵皮屋原來是在種菜，大概3 、400 坪。航照圖沒有畫地界線，無法確定種到哪裡，但伊知道旁邊連伊的地有種菜。應該好幾百坪。伊興建廠房的時間是民國87年，伊比陳吉源早，伊蓋好1 、2 年後陳吉源才蓋，反正隔了一年等語（見本院卷第29

8至305頁），可徵原告前手陳吉源於系爭土地上興建廠房前已於85年以前即已占有系爭土地種菜占有使用，原告繼受陳吉源占有，且於系爭土地標售時，原告仍以自己占有意思而為占有，而被告所提出之航照圖等證據，尚不足以證明原告之前手陳吉源未占有系爭土地及原告未繼續占有系爭土地之事實，此外，被告復未提出其他足以證明原告未繼續占有系爭土地之證據，依前開規定及說明，足認原告主張其前手陳吉源於97年7月1日地籍清理條例施行以前即占有系爭土地達10年以上，並至標售時止仍繼續占有系爭土地等語，應較為可採。是可認原告符合地籍清理條例第12條第1項第4款所定「本條例施行前已占有達10年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人」之要件。是原告主張其依地籍清理條例第12條第1項第4款規定，對系爭土地具優先承購權存在，洵屬有據。

五、綜上所述，系爭土地之原占有人陳吉源既於地籍清理條例97年7月1日施行前，已持續支配及管理使用系爭土地達10年以上，且原告於受讓系爭廠房後，迄今仍繼續占用系爭土地，依地籍清理條例第12條第1項第4款、地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第11條第2項規定，原告就系爭土地自有優先購買權存在。從而，原告依民事訴訟法第247條規定，訴請確認其對系爭土地之優先購買權存在，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果無不生影響，爰不逐一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　23　　日

民事第一庭　　法　官　朱慧真

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

書記官　盧佩蓁