

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第1674號

原告 黃湘玉

訴訟代理人 陳震東

周清敏

被告 施嫚妮

上列當事人間請求確認優先承買權不存在事件，本院於民國114年1月8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、原告主張：伊於民國112年度間參與新北市政府代為標售地籍未釐清權屬之坐落於新北市○○區鄉○○段鄉○○○段0000地號土地(下稱系爭土地)標售案(000-00-000標號)(下稱系爭土地標售案)，於112年12月5日開標由伊得標。嗣被告竟主張其於地籍清理條例施行前已占有系爭土地達10年以上，且至標售拍賣時仍繼續占有系爭土地，而主張優先購買權，然被告並不符合地籍清理條例第12條第4款之規定，被告就系爭土地無優先購買權存在。為此，爰依民事訴訟法247條第1項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：確認被告就系爭土地標售案之系爭土地優先購買權不存在。

二、被告則以：於地籍清理條例施行以前，伊之父親施兩旺即已占有系爭土地，且於95年間經人檢舉占有系爭土地，經臺灣士林地方檢察署檢察官以95年度偵字第6370號、6371號不起訴處分書認施兩旺占有系爭土地已逾10年，而為不起訴處分。期間伊亦與施兩旺曾共同占有系爭土地，並自施兩旺於110年5月30日死亡後，仍由伊繼承並繼續占有。伊符合地籍清理條例第12條第1項第4款之規定，且伊已於決標日後10日內合法主張優先購買權，並已依限補正相關資料，伊之優先

01 購買權行使合法，伊就系爭土地之優先購買權存在等語，資
02 為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

03 三、按確認之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得
04 提起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存
05 否不明確，上訴人主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態
06 存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。
07 查，原告為系爭土地標售案之得標人，被告主張其就系爭土
08 地有優先購買權，原告主張被告就系爭土地並無優先購買
09 權，然為被告否認，兩造對於被告就系爭土地之優先購買權
10 存在與否已發生爭執，致原告在法律上之地位將有受侵害之
11 危險，是原告提起本件確認之訴，即有確認利益，合先敘
12 明。

13 四、本院得心證之理由：

14 (一)查新北市政府於112年9月1日以新北府地籍字第11216925581
15 號公告代為標售地籍清理未能釐清權屬土地，而進行系爭土
16 地之標售，且系爭土地標售案於112年12月5日開標，由原告
17 以201萬1,008元決標；嗣於決標後10日內之112年12月12
18 日，被告檢具身分證明、保證金票據、優先購買權證明等文
19 件，向新北市政府主張其為優先購買權人，並為承買之意思
20 表示，經新北市政府以113年1月18日新北府地籍字第113010
21 77811號函通知被告於收該函之次日起10日內，向新北市政
22 府補正申請書上決標金額之填寫及於地籍清理條例施行前已
23 占有達10年以上，且至標售日仍繼續為系爭土地占有人之證
24 明文件，被告於113年1月22日簽收該函，並以快遞郵寄補正
25 文件，因新北市政府地政局查無收文紀錄，惟被告於郵寄文
26 件後另以電子郵件通知新北市地政局承辦文件已寄出，且新
27 北市政府地政局亦以113年2月1日新北地籍字第1130210388
28 號函請汐止地政事務所協助查證，被告確於補正期間內辦理
29 文件補進作業，經新北市政府准許被告以同一條件優先購買
30 系爭土地。又新北市政府再於113年2月22日通知原告表示於
31 原告決標得標後，有符合地籍清理條例第12條第1項第4款優

01 先購買權資格之人即被告以書面向該府為優先購買之意思表
02 示；且通知優先購買權人即被告於接到繳款通知之日起30日
03 內繳清價款。復被告於113年2月26日收受該繳款通知後，並
04 於同年月29日繳清價款，原告依地籍清理條例未能釐清權屬
05 土地代為標售辦法第12條第3項及投標須知第15點規定，於1
06 0日內提起本件確認優先購買權不存在之訴訟等情，有新北
07 市政府113年2月22日新北府地籍字第11303261112號函、112
08 年9月1日新北府地籍字第11216925581號公告、新北市政府
09 地政局113年4月16日新北地籍字第1130714425號函、113年1
10 0月8日新北地籍字第1131968040號函暨檢送資料、113年11
11 月25日新北地籍字第1132335343號函、新北市政府113年12
12 月27日新北府地籍字第1132572843號函、起訴狀可稽(本院
13 卷第10至13、14至15、16至20、32、62至91、178至179、18
14 0至183、228至229頁)，堪信為真實。

15 (二)至原告主張被告不符合地籍清理條例第12條第1項第4款規
16 定，被告就系爭土地並無優先購買權存在等語，為被告否
17 認，並以前揭情詞抗辯。然查：

18 1.被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
19 前已占有達10年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人」
20 之要件：

21 (1)按直轄市或縣（市）主管機關依地籍清理條例第11條代為標
22 售之土地，其優先購買權人及優先順序如下：一、地上權
23 人、典權人、永佃權人、農育權人。二、基地或耕地承租
24 人。三、共有土地之他共有人。四、本條例施行前已占有達
25 十年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人。前項第一款
26 優先購買權之順序，以登記之先後定之，地籍清理條例第12
27 條定有明文。又上開條例係於97年7月1日施行，則上開條例
28 第12條第1項第4款所稱「自本條例施行前已占有達10年以
29 上，至標售時仍繼續為該土地之占有人」係指占有人於97年
30 7月1日前已占有該土地達10年以上，且至代為標售時仍繼續
31 占有該土地者，即就該土地享有優先購買權。

01 (2)次按對於物有事實上管領之力者，為占有人；地上權人、農
02 育權人、典權人、質權人、承租人、受寄人，或基於其他類
03 似之法律關係，對於他人之物為占有者，該他人為間接占有
04 人；占有之繼承人或受讓人，得就自己之占有或將自己之占
05 有與其前占有之占有合併而為主張，民法第940條、第941
06 條及第947條第1項分有明文。又占有期間以現占有之占有
07 期間計；其為繼承或繼受占有者，占有之期間得合併計算，
08 此亦為地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第11條第2
09 項明定。復參以地籍清理條例第12條第1項第4款之立法理
10 由，旨在賦予長期占用使用該系爭標售土地之人有優先承買
11 權，而安定社會秩序及使法律關係單純化，是該條項款所稱
12 占有，自應與民法保護占有之體系為一致之解釋，凡對於物
13 有事實上管領之力者，不問直接占有或間接占有均屬之，並
14 得就自己之占有與其所繼承或受讓之占有期間合併主張，而
15 非割裂地予以認定。

16 (3)復按消極確認之訴，應由被告負立證責任。且按占有人經證
17 明前後兩時為占有者，推定前後兩時之間，繼續占有，民法
18 第944條第2項亦定有明文。本件原告主張被告不符合地籍清
19 理條例第12條第1項第4款規定之占有要件，請求確認被告對
20 於系爭土地之優先購買權不存在之訴，既屬消極確認之訴，
21 依前揭說明，自應由被告就其於地籍清理條例施行前即97年
22 7月1日前即已占有系爭土地已達10年，且至標售時仍占有系
23 爭土地之事實，負舉證之責，並於被告證明其就系爭土地前
24 後兩時為占有後，推定繼續占有之事實存在，再由原告負反
25 證推翻繼續占有事實之責任。經查：

26 ①被告抗辯其於系爭土地標售時，係以占有之意思將其所有之
27 鐵製貨櫃（下稱系爭貨櫃）1件放置於系爭土地上，以此方
28 式占有系爭土地等情（本院卷第140頁），業據被告提出其
29 與訴外人施胡阿珠間就系爭貨櫃買賣之證明書（本院第188
30 頁）為證；且新北市政府地政局於系爭土地公告標售前，曾
31 至系爭土地現場勘查結果，系爭土地為部分做道路使用並有

01 貨櫃、樹木、鐵皮建物(門牌號碼為新北市○○區鄉○路0段
02 000號之1)、圍籬等情，有該局113年10月8日新北地籍字第1
03 131968040號函暨檢送之112年第5批地籍清理代為標售土地
04 位置略圖(本院卷第62至64、70至71頁)、新北市汐止地政事
05 務所113年1月5日新北汐地登字第1125936915號函暨所附資
06 料(本院卷第92至122頁)可稽，堪信為真實。

07 ②又依臺灣士林地方檢察署95年度偵字第6370、6371號不起訴
08 處分書(不起訴處分書日期為95年6月5日)可知，被告之父親
09 施兩旺生前於不詳時間起，即占有使用系爭土地及同段20地
10 號土地(下稱20地號土地)，興建圍籬飼養雞鴨，並搭建有門
11 牌號碼為臺北縣○○市鄉○路0段000○0號之鐵皮屋，亦有
12 出租予他人使用，而遭檢舉移送法辦，施兩旺於該案偵查中
13 亦坦承其確有於系爭土地及20地號土地上興建圍籬並搭建鐵
14 皮屋，占有系爭土地及20地號土地之事實，且系爭土地及20
15 地號土地係施兩旺之祖父於35年間向訴外人林陳妹承租使
16 用，嗣林陳妹約於38年間死亡，無後代子孫，施兩旺即為林
17 陳妹建墓祭拜，並繼續占有系爭土地及20地號土地等語；經
18 檢察官偵查結果亦認定林陳妹確為系爭土地及20地號土地之
19 所有權人，且林陳妹死亡無後代子孫；又證人即斯時臺北縣
20 汐止市鄉長里里長陳志勝於該案偵查時證稱：伊現年(指於
21 作證當時即95年間)45歲，在伊就讀小學時即7、8歲時，施
22 兩旺使用系爭土地及20地號土地，於69年間施兩旺重修林陳
23 妹之墳墓，並祭拜迄今等語；再參以偵查時現場圍籬、鐵皮
24 屋之照片認定鐵皮屋建築樣式久遠，其外牆及圍籬等均顯露
25 多年風雨吹打跡象，而認定施兩旺自占用系爭土地時起至95
26 年間占有期間已逾10年，而已逾侵占罪之追訴時效等情，有
27 該不起訴處分書可稽(本院卷第79至80頁)。足認被告之父親
28 施兩旺於85年以前某年間即已占有使用系爭土地，且依證人
29 陳志勝之證述施兩旺至95年間已占用系爭土地長達有37年或
30 38年，且於95年間遭移送檢察官偵查時，其仍占有系爭土
31 地，因追訴時效已完成，而經檢察官為不起訴處分等情。

01 ③且為被告出具證明書之施胡阿珠，經新北市汐止地政事務所
02 詢問時亦陳稱：伊從18歲迄今都居住在當地，伊清楚系爭土
03 地實際坐落位置約在伊家附近廢鐵場附近，約30年前貨櫃就
04 放在該處，貨櫃放置廢鐵及雜物，伊有連同貨櫃所有物一併
05 轉讓與被告，目前出租給別人使用等語(本院卷第100至101
06 頁)。又證人張志良到庭證述：系爭土地一開始是被告之父
07 親施兩旺在使用，種一些菜、養魚，被告和被告之父親也有
08 一起在系爭土地上種菜，而伊於87年退伍，伊退伍後，被告
09 及被告之父親就將系爭土地出租予他人。系爭土地上之鐵皮
10 屋是被告之父親所搭建，目前仍在系爭土地上，沒有出售，
11 有出租予他人等語(本院卷第163至166頁)。而施兩旺係於
12 110年5月30日死亡。足認施兩旺生前即以占有之意思而陸續
13 直接占有系爭土地至87年間，嗣於87年間將系爭土地出租予
14 他人，嗣施兩旺死亡後，由被告出租予他人，則施兩旺與被
15 告基於占有之意思，將系爭土地出租予他人使用，而為間接
16 占有系爭土地。復依被告提出其將系爭土地出租於第三人之
17 租賃契約(本院卷第81至88頁)，亦可知被告於系爭土地公告
18 標售前亦曾於109年5月17日將系爭土地出租予訴外人蔡錦
19 信，並訂立書面之租賃契約，雙方約定租期自109年5月17日
20 起至110年5月17日止。且如前述，新北市政府112年9月1日
21 新北府地籍字第11216925581號公告依地籍清理條例規定辦
22 理代為標售前，經勘查系爭土地，部分做道路使用，並有貨
23 櫃、樹木、鐵皮屋、圍籬坐落等情，亦有新北市政府地政局
24 113年10月8日新北地籍字第1131968040號函暨檢送該標售資
25 料可稽(本院卷第62至64頁)。綜上，足認系爭土地於標售
26 時，被告仍占有系爭土地之事實，以及施兩旺於85年以前即
27 已占用系爭土地，於87年以後仍有繼續直接占有或間接占有
28 系爭土地，至95年間檢察官為不起訴處分時，其占有系爭土
29 地期間已超過10年；被告亦基於與施兩旺共同占有之意思，
30 於109年5月17日將系爭土地出租他人，嗣於施兩旺於110年5
31 月30日死亡後，被告仍基於占有之意思，將系爭土地出租予

01 他人使用、及自行放置貨櫃，又被告為施兩旺之繼承人，依
02 前揭規定及說明，被告占有期間應與施兩旺於生前占有之期
03 間合併計算。準此，堪認被告於97年7月1日以前即已占有系
04 爭土地，於地籍清理條例施行生效前占有系爭土地已達10年
05 以上，且至該土地標售時仍繼續占有系爭土地等情。

06 ④原告雖主張證人張志良為被告之親屬，張志良之證述不可採
07 云云。然參以證人張志良上開證述內容，核與上開不起訴處
08 分書認定施兩旺於檢察官訊問時坦承其祖父於35年間向林陳
09 妹承租使用系爭土地、於林陳妹38年間死亡後繼續無權占用
10 系爭土地，再由施兩旺繼承其祖父之占有，並於69年間重修
11 林陳妹墳墓並祭拜至95年間等事實大致相符，亦與被告自10
12 9年5月17日至110年5月17日將系爭土地出租予蔡錦信，以此
13 方式間接占有系爭土地之事實大致相符，尚難僅因證人張志
14 良為被告之親屬，即認其證詞不可信。是原告此部分之主
15 張，亦難認足取。

16 ⑤又原告雖主張依87年5月10日拍攝之空照圖(下稱系爭空照
17 圖)顯示系爭土地上無任何地上物，故被告與施兩旺並未占
18 有系爭土地云云。然查，系爭空照圖即僅能證明87年5月10
19 日拍攝時之系爭土地狀況，惟如前述，系爭土地於87年間已
20 由施兩旺出租予他人使用，且自上開不起訴處分書亦可得
21 知，施兩旺於87年以前至95年間遭檢舉時仍繼續直接或間接
22 占有系爭土地。故原告此部分之主張，亦難謂可採。

23 ⑥基上，被告既已證明施兩旺於85年以前即已占有系爭土地，
24 於施兩旺於110年5月30日死亡後，被告繼承施兩旺之占有，
25 且於系爭土地標售時，被告仍以自己占有意思而為占有(放
26 置貨櫃)，而原告所提出之上開證據，尚不足以證明被告未
27 繼續占有系爭土地之事實，此外，原告復未提出其他足以證
28 明被告未繼續占有系爭土地之證據，依前開規定及說明，足
29 認被告抗辯其於97年7月1日地籍清理條例施行以前即占有系
30 爭土地達10年以上，並至標售時止仍繼續占有系爭土地等
31 語，應較為可採。是可認被告符合地籍清理條例第12條第1

01 項第4款所定「本條例施行前已占有達10年以上，至標售時
02 仍繼續為該土地之占有人」之要件。

03 (三)被告就系爭土地之優先購買權，已依地籍清理條例第13條第
04 2項及地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第10條之規
05 定合法行使，並依投標須知第15點規定繳清價款：

06 1.按優先購買權人未於決標後10日內以書面為承買之意思表示
07 者，視為放棄其優先購買權；主張優先購買標售土地者，應
08 以同一條件為之，並於決標後10日內，預繳相當於保證金之
09 價款，檢附下列文件，以書面向直轄市或縣（市）主管機關
10 為承買之意思表示，逾期視為放棄優先購買權：一、身分證
11 明文件。二、預繳相當於保證金價款之證明文件。三、申請
12 人為土地占有人者，並應檢附第11條規定之證明文件。四、
13 申請人為地上權人、典權人、永佃權人、農育權人、共有土
14 地之他共有人之繼承人者，並應檢附記載被繼承人死亡記事
15 之戶籍謄本、繼承人現戶戶籍謄本及繼承系統表。但戶籍謄
16 本能以電腦處理達成查詢者，得免提出。五、申請人為基地
17 或耕地承租人者，並應檢附租賃契約書或經法院判決租賃關
18 係存在之確定判決書及確定證明書；其為耕地三七五租約承
19 租人者，並應檢附鄉（鎮、市、區）公所出具之租約登記資
20 料。六、其他經中央地政機關規定之證明文件；優先購買權
21 人依第10條規定主張優先購買標售土地，經直轄市或縣
22 （市）主管機關審查應補正者，應於接到直轄市或縣（市）
23 主管機關通知之翌日起10日內補正，地籍清理條例第13條第
24 2項後段、地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第10條
25 及第12條第1項分別定有明文。

26 2.查被告係於112年12月12日以書面並檢附戶籍謄本、保證人
27 出具之證明書、臺灣士林地方檢察署檢察官不起訴處分書、
28 房屋租賃契約書、87年航照圖、申請書、保證金票據(發票
29 人為合作金庫商業銀行汐止分行，新臺幣100萬元正)，依地
30 籍清條例第12條第1項第4款規定主張優先購買權，經新北市政府
31 於113年1月18日發函通知被告補正文件後，於補正期間

01 即113年2月1日前補正等節，業如前述，並有新北市政府地
02 政局113年10月8日新北地籍字第1131968040號函暨檢附文件
03 影本、113年11月25日新北地籍字第1132335343號函暨原告
04 所附證明文件影本可稽（本院卷第62至122、178至210
05 頁）。則原告主張被告未於系爭土地決標後10日內預繳相當
06 於保證金之價款、檢附文件並以書面向新北市政府為承買之
07 意思表示，且未依期限補正，應視為放棄其優先購買權云
08 云，顯與事實不符，難認可採。

09 3.又新北市政府以113年2月22日新北府地籍字第11303261111
10 號函通知被告於接到通知之日起30日內匯款繳清系爭土地相
11 當於得標金額之價款等情，被告於同年月26日收受該通知，
12 並已於同年29日繳清價款，亦有新北市政府113年12月27日
13 新北府地籍字第1132572843號函暨所附資料可佐（本院卷第
14 228至232頁），足認被告已依限繳清價款。

15 (四)綜上，堪認被告於地籍清理條例施行前已占有系爭土地達10
16 年以上，且於系爭土地標售時仍繼續占有，符合地籍清理條
17 例第12條第1項第4款規定，具有優先購買權，並已遵循標售
18 程序向新北市政府合法行使優先購買權，且已繳清價款等
19 情。原告主張被告不符合地籍清理條例第12條第1項第4款規
20 定之占有要件，且逾期行使系爭優先購買權而視為放棄云
21 云，均不可採。

22 五、又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提之證
23 據，經本院審酌後認不足影響本件判決之結果，爰不逐一論
24 駁，併此敘明。

25 六、從而，原告依民事訴訟法第247條規定，請求確認被告就系
26 爭土地標售案系爭土地之優先購買權不存在，為無理由，應
27 予駁回。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 114 年 2 月 10 日

30 民事第四庭 法 官 陳月雯

31 以上正本係照原本作成。

01 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
03 命補正逕行駁回上訴。

04 中 華 民 國 114 年 2 月 10 日
05 書記官 李佩諭