

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第832號

原告 陳聖運（即陳萬祥之承受訴訟人）

陳月秀（即陳萬祥之承受訴訟人）

陳麗玉（即陳萬祥之承受訴訟人）

陳佩妤（即陳萬祥之承受訴訟人）

陳麗華（即陳萬祥之承受訴訟人）

上 5 人

訴訟代理人 蘇明道 律師

蘇敬宇 律師

王廉鈞 律師

被告 李素珍

訴訟代理人 王清海

被告 財政部國有財產署南區分署

法定代理人 黃莉莉

訴訟代理人 林士龍 律師

彭大勇 律師

郭栢浚 律師

蔡奇宏

複 代理人 李政學

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113年1月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告就被告財政部國有財產署南區分署委託訴外人臺灣金融資產服務股份有限公司標售之坐落臺南市○○區○○段○○○地

01 號土地應有部分全部，有優先購買權存在。

02 訴訟費用由被告負擔。

03 事實及理由

04 一、本件訴訟起訴時之原告陳萬祥於本件訴訟繫屬中，在民國11
05 2年2月24日死亡，有個人基本資料查詢結果1份在卷可按
06 [參見本院111年度訴字第832號卷宗（下稱本院卷）卷一第
07 507頁]；陳萬祥之繼承人共有原告陳聖運、陳麗華、陳麗
08 玉、陳月秀（以上4人，下稱原告陳聖運等4人）、陳佩好5
09 人，有親屬表1份、戶籍資料5份附卷可參（參見本院卷卷一
10 第515頁、第535頁至第543頁）；原告陳聖運等4人已於112
11 年3月13日具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟暨聲請
12 狀1份在卷足據（參見本院卷卷一第509頁至第511頁）；另
13 被告財政部國有財產署南區分署（下稱國財署分署；財政部
14 國有財產署，下稱國產署）亦於112年8月25日具狀聲明由原
15 告陳佩好承受訴訟，有民事聲明狀1份附卷可稽（參見本院
16 卷卷二第27頁），經核均無不合，均應准許。

17 二、本件原告主張：緣坐落臺南市○○區○○段000地號土地
18 （下稱系爭土地），原為訴外人陳拋椗、陳清、陳見所有；
19 陳拋椗、陳清、陳見就系爭土地之應有部分分別為四分之
20 一、四分之一及二分之一；被告國產署分署前委託訴外人臺
21 灣金融資產服務股份有限公司南部分公司（下稱金服公司）
22 依111年6月22日修正公布、同年月00日生效前之土地法（下
23 稱修正前土地法；該次修正後之土地法，下稱修正後土地
24 法）第73條之1第2項規定，辦理系爭土地之標售；經金服公
25 司將原為陳拋椗、陳清、陳見所有之系爭土地應有部分四分
26 之一、四分之一及二分之一，分別編列為111年度第20批逾
27 期未辦繼承登記不動產標售案（下稱系爭標售案）第1標號
28 至第3標號標售；嗣金服公司於111年4月19日上午11時許，
29 在金服公司投標室開標，由被告李素珍分別以新臺幣（下
30 同）15萬1,000元、15萬元、30萬1,000元得標。茲因陳萬祥
31 為陳清之孫，為陳清之再轉繼承人，且系爭土地上之建物及

01 鋪設之水泥地面，分別為陳萬祥興建及鋪設；系爭土地之全
02 部，均為陳萬祥之使用範圍；陳萬祥依修正前土地法第73條
03 之1第3項之規定，就系爭土地應有部分全部，應有優先購買
04 權，惟陳萬祥向金服公司申請優先購買後，金服公司於111
05 年5月23日否准陳萬祥之申請；且陳萬祥於112年2月24日死
06 亡，原告為其繼承人。為此，爰提起本訴等語。並聲明求為
07 判決：如主文所示。

08 三、被告李素珍抗辯：

09 (一)系爭土地上之建物，並無使用執照，且已收歸國有，原告應
10 不符合修正前土地法第73條之1第3項所定情形。

11 (二)被告李素珍為陳拋旋之繼承人，就系爭土地亦有優先購買
12 權，優先購買權應相互抵銷；且原告與被告李素珍均參與投
13 標，被告李素珍出價較高，被告李素珍應已取得系爭土地之
14 所有權；原告參與投標而未得標，應不得行使優先購買權。

15 (三)被告李素珍已標得系爭土地，原告依修正前土地法第73條之
16 1第3項規定、內政部98年7月2日臺內地字第0980098661號函
17 文（下稱系爭內政部函文）、財政部國有財產局98年7月29
18 日臺財產局管字第09840018000號函文（下稱系爭國產局函
19 文）及111年9月30日修正發布、同年00月00日生效前之逾期
20 未辦繼承登記土地及建築改良物標售作業要點（下稱系爭要
21 點）第13點（按：被告李素珍於113年1月12日向本院提出之
22 民事答辯狀，雖記載為第5點，惟記載之內容，則為第13點
23 之內容，被告李素珍於上開書狀內記載第5點，應係誤載）
24 規定，就系爭土地應有部分全部應無優先購買權。

25 (四)被告李素珍參與投標並得標，投標應為有效，法院應貫徹執
26 行，以確保政府公信力。

27 (五)由系爭要點第13點規定，可知被告李素珍之得標為有效，原
28 告僅得就系爭土地四分之一之面積，即71.3平方公尺，主張
29 有優先購買權。又依金服公司111年6月23日111國繼南丑字
30 第020號函文（下稱金服公司111年6月23日函文）所示，原
31 告僅就系爭標售案第2標號有優先購買權，就第1標號、第3

01 標號，並無優先購買權，除非原告證明金服公司有違法或不
02 當，否則，應尊重金服公司之意見。

03 (六)原告並未遵守修正後土地法第73條之1第3項但書規定，於決
04 標後30日內表示優先購買，原告就系爭土地應已喪失優先購
05 買購買權。

06 (七)陳萬祥於其祖父陳清、其父陳杯相繼過世以後，均未辦理繼
07 承登記，明顯企圖逃避稅捐，且恣意於系爭土地上興建建
08 物，惡意占有之意圖，至為明顯，司法豈能縱容原告非法竊
09 佔之行為？等語。

10 (八)並聲明求為判決：原告之訴駁回。

11 四、被告國產署分署抗辯：

12 (一)被告國產署分署僅為執行機關之性質，並無處理或判斷優先
13 購買權存否之權能。且系爭要點第8點規定主張優先購買權
14 人應於執行機關通知之期限內，以得標人為被告，向法院提
15 起確認之訴，並未將被告國產署分署列為主張優先購買權人
16 向法院提起確認之訴之被告；金服公司辦理國產署分署委託
17 標售111年度第20批逾期未辦繼承登記土地或建築改良物投
18 標須知（下稱系爭投標須知）亦已將上開規定之內容，記載
19 於系爭投標須知第12點。原告以被告國產署分署為被告，當
20 事人並不適格。

21 (二)原告對於被告國產署分署提起本件確認之訴，並無即受確認
22 判決之法律上利益等語。

23 (三)並聲明求為判決：原告之訴駁回。

24 五、兩造不爭執之事項：

25 (一)系爭土地於36年5月1日土地總登記時，登記為陳拋椗、陳
26 清、陳見所有，應有部分分別為四分之一、四分之一及二分
27 之一。

28 (二)起訴時之原告陳萬祥為陳清之孫；陳萬祥於112年2月24日死
29 亡；原告為陳萬祥之繼承人，陳清之曾孫。

30 (三)系爭土地內如附圖所示編號A部分土地上之建物，原為起訴
31 時之原告陳萬祥使用。

01 (四)系爭土地因登記之共有人逾期均未辦理繼承登記，經被告國
02 產署分署委託金服公司標售，經金服公司將陳見、陳拋椗、
03 陳清就系爭土地之應有部分，分別編列系爭標售案第1標號
04 至第3標號標售；嗣金服公司於111年4月19日上午11時許，
05 在金服公司投標室開標，由被告李素珍分別以15萬1,000
06 元、15萬元、30萬1,000元得標。

07 (五)陳萬祥於111年4月27日向金服公司提出優先購買申請書，主
08 張依修正前土地法第73條之1規定，就系爭標售案第1標號至
09 第3標號行使優先購買權。

10 六、關於當事人適格部分：

11 (一)按確認之訴，僅須以否認其主張之人為被告，即不生被訴當
12 事人適格之欠缺問題（最高法院111年度台上字第1230號判
13 決參照）。

14 (二)查，本件原告主張就系爭土地應有部分全部有優先購買權，
15 為被告李素珍所否認，而以前揭情詞置辯；被告國產署分署
16 於本院審理中雖未明確否認原告之主張，惟受被告國產署分
17 署之委託，標售系爭土地之金服公司於原告提起本件訴訟以
18 前，業已函復陳萬祥就系爭標售案第1標號、第3標號礙難同
19 意陳萬祥行使優先購買權，就系爭標售案第2標號亦建議陳
20 萬祥併同向法院提起確認之訴，確認陳萬祥優先購買權之有
21 無及實際使用範圍，此有金服公司111年5月23日111國繼南
22 丑字第020號函（稿）影本1份在卷可按（參見本院卷卷一第
23 299頁）；而被告國產署分署於本件訴訟審理中從未表示金
24 服公司之認定有誤，陳萬祥或原告毋須提起本件訴訟，可見
25 被告國產署分署亦否認原告之主張，揆之前揭說明，原告以
26 被告李素珍、國產署分署為被告提起本件訴訟，應不生被訴
27 當事人適格之欠缺問題（最高行政法院106年度判字第1788
28 號判決，亦認為國產署北區分署既以自己名義出售，如當事
29 人行使優先購買權，而遭國產署北區分署拒絕，因涉及私權
30 糾紛，當事人應可以國產署北區分署及土地之得標人為民事
31 被告，提起確認優先購買權存在之民事訴訟，以求解決該私

01 權爭議，可資參照）。

02 (三)至被告國產署分署雖以事實及理由四、(一)所載情詞置辯。惟
03 查：

04 1. 按依修正前土地法第73條之1第3項規定以繼承人身分主張
05 優先購買權者，由執行機關參酌申請人檢附之相關證明文
06 件及直轄市、縣（市）地政機關檢送之列冊管理專簿，依
07 民法相關規定審認之，其涉有疑義者，送請登記機關協助
08 審核，登記機關應於30日內將審核結果通知執行機關。此
09 觀諸系爭要點第10點規定自明，可知被告國產署分署雖為
10 執行機關，惟仍應審認原告有無優先購買權，並得送請登
11 記機關協助審核。另由系爭要點第8點第5項規定：主張優
12 先購買權人於執行機關尚未認定優先購買權並通知繳交差
13 額價 款前，表示放棄優先購買權，或主張優先購買權人
14 經執行機關認定或法院判決確定不具優先購買權，已繳之
15 價款（含保證金）無息退還，亦可推知執行機關對於主張
16 優先購買權人有無優先購買權，應有認定之職權。是被告
17 國產署分署抗辯其僅為執行機關之性質，並無處理或判斷
18 優先購買權存否之權能等語，自不足採。

19 2. 系爭要點第8點雖規定主張優先購買權人應於執行機關通
20 知之期限內，以得標人為被告，向法院提起確認之訴，並
21 未將被告國產署分署列為主張優先購買權人向法院提起確
22 認之訴之被告；且系爭投標須知亦已將上開規定之內容，
23 記載於系爭投標須知第12點。惟按，法官依據法律獨立審
24 判，憲法第80條載有明文。各機關依其職掌就有關法規為
25 釋示之行政命令，法官於審判案件時，固可予以引用，但
26 仍得依據法律，表示適當之不同見解，並不受其拘束（司
27 法院釋字第216號解釋意旨參照）。查，系爭要點僅係國
28 產署依其職掌就土地法第73條之1為釋示之行政命令，揆
29 之前揭說明，本院本不受其拘束；而系爭投標須知，亦僅
30 係受被告國產署分署委託標售系爭土地之金服公司所印
31 發，充其量僅係代理被告國產署分署對外表示之意見，本

01 院亦不受其拘束，尚不能因系爭要點第8點規定及系爭投
02 標須知第12點之記載，即謂原告以被告國產署分署為被
03 告，當事人並不適格。

04 3.從而，被告國產署分署抗辯原告以其為被告，當事人並不
05 適格等語，自不足採。

06 七、關於確認利益部分：

07 (一)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
08 者，不得提起之，為民事訴訟法第247條第1項本文所明
09 定。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之
10 存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，此
11 項危險得以對於被告之確認判決除去之而言（最高法院110
12 年度台上字第3225號判決參照）。次按，若被告對原告主
13 張之法律關係，自始無爭執，即法律關係之存否並無不明
14 確之情形，固不能謂原告有即受確認判決之法律上利益。
15 惟所謂之自始無爭執，非僅止於訴訟程序中未為反對之陳
16 述，倘於訴訟程序外主張其法律關係不存在或為以該法律
17 關係不存在為前提之行為者，即難謂係自始無爭執（最高
18 法院98年度台上字第2277號判決意旨參照）。

19 (二)查，本件原告主張就系爭土地應有部分全部有優先購買權
20 存在，為被告李素珍所否認，而以前揭情詞置辯；另被告
21 國財署分署亦否認原告之主張，已如前述，足見兩造間對
22 於原告就系爭土地應有部分全部，有無優先購買權存在並
23 不明確，且前述事項之不明確，已致原告在私法之地位有
24 受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去
25 之，原告自有即受確認判決之法律上利益，原告提起本件
26 訴訟，核無不合，應予准許。

27 八、得心證之理由：

28 (一)修正前土地法第73條之1第3項規定，應如何解釋適用？

29 1.按依第2項規定標售土地或建築改良物前應公告30日，繼
30 承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先
31 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。修正前土地法第73條之1第3項定有明文。

2. 衡諸修正前土地法第73條之1第3項規定之規範目的，係為使土地之使用與所有權能合一，以利經濟效益（最高法院109年度台上字第1546號判決意旨參照；另內政部亦認為上開規定之立法意旨，乃慮及使用人對土地或建物已存在一定程度之經濟上利益，為避免土地或建築改良物標售移轉第三人反礙社會經濟，爰賦與其有優先購買權，俾使土地之使用與所有權能合一，以促使土地有效利用，參見本院卷卷一第435頁所附內政部111年12月5日台內地字第1110146020號函文）。本院認為上開規定，乃指逾期未辦繼承登記土地或建築改良物（下稱未辦繼承登記不動產）登記所有權人之繼承人、合法使用人、其他共有人於未辦繼承登記不動產標售時，依序就自己之使用範圍，有優先購買權。另觀諸系爭要點第11點第1項規定：「本條第3項所稱使用範圍，繼承人或其他共有人使用者，以其實際使用範圍為準」，可知國產署亦採相同之解釋。

3. 其次，自文義觀之，修正前土地法第73條之1第3項規定，並未限制繼承人、合法使用人或其他共有人必於未辦繼承登記不動產應有部分全部標售時，始就使用範圍，有優先購買權；且如非標售未辦繼承登記不動產應有部分之一部，應無所謂共有人存在，如認為該條項所定優先購買權人於未辦繼承登記不動產應有部分全部標售時，始有該條項規定之適用，則該條項關於其他共有人有優先購買權之規定，豈非形同具文？是以，本院認為修正前土地法第73條之1第3項所定優先購買權人於標售未辦繼承登記不動產應有部分之一部時，亦有上開規定之適用。

4. 再者，修正前土地法第73條之1第3項所指之繼承人，自文義解釋而言，應指標售客體登記所有權人之繼承人；再審酌修正前土地法第73條之1第1項所定未辦繼承登記不動產，由地政機關列冊管理之規定，乃於89年1月26日，始

行增訂；且未辦繼承登記之不動產，須由地政機關列冊管理15年，而該不動產登記名義人之繼承人逾期仍未聲請繼承登記者，始由地政機關移請國產署公開標售，是國產署公開標售之客體，業已發生再轉繼承之情形，甚為普遍，解釋上自認為該條項所稱之繼承人，包括再轉繼承人，始能貫徹立法者制訂該條規定，藉以防止地籍失實之立法意旨。復按，修正前土地法第73條之1第3項所指之其他共有人，自文義觀之，應指標售客體為不動產之應有部分時，該標售客體所屬不動產之其他共有人。又該條項所指之其他共有人，應不以分別共有人為限，包括共同共有人，以共同共有人就該土地或建築改良物之所有權與使用權，逐漸趨於合一之故。又該條規定之優先購買權人，係立法賦予其有取得優先購買權之資格，得行使之權利係優先購買權，該權利行使既係一種資格，非行使全體共同共有人之共同共有權利，自無需由共同共有人共同為之，與共同共有人權利行使無涉（最高法院109年度台上字第1546號判決意旨參照）。

(二)原告對於系爭土地內如何範圍之土地，有優先購買權？

1. 查，系爭土地於36年5月1日土地總登記時，登記為陳拋旋、陳清、陳見所有，應有部分分別為四分之一、四分之一及二分之一；起訴時之原告陳萬祥為陳清之孫；陳萬祥於112年2月24日死亡，為兩造所不爭執（參見兩造不爭執事項(一)、(二)），並有戶籍謄本（現戶部分）影本1份、戶籍登記除戶簿影本2份在卷可按（參見本院卷卷一第31頁、第35頁、第37頁），足見陳萬祥為系爭標售案第2標號標售客體登記所有權人陳清之再轉繼承人，揆之前揭說明，可認陳萬祥就系爭標售案第2標號之標售客體，應屬修正前土地法第73條之1第3項所稱之繼承人。其次，陳萬祥既為陳清之再轉繼承人；縱令陳清之遺產尚未分割，陳萬祥就屬於陳清遺產之系爭土地應有部分四分之一，亦為共同共有人之一，揆之前揭說明，陳萬祥就系爭標售案第

01 1標號、第3標號之標售客體，應屬修正前土地法第73條之
02 1第3項所稱之其他共有人。

- 03 2. 次查，系爭土地，面積共計285.23平方公尺，坐落如附圖
04 所示編號A部分土地上之建物，占有系爭土地之面積共計2
05 03.43平方公尺；如附表所示編號B、C部分，則分別為面
06 積65.59、16.21平方公尺之空地，此經臺南市佳里地政事
07 務所測量屬實，製作複丈成果圖1份在卷可稽（參見本院
08 卷卷一第385頁）。再查，原告主張系爭土地內如附圖所
09 示編號A部分土地上之建物，為陳萬祥興建，為被告於言
10 詞辯論時所不爭執，依民事訴訟法第280條第1項規定，視
11 同自認，自堪信為真正；又系爭土地內如附圖所示編號A
12 部分土地上之建物，原為起訴時之原告陳萬祥使用，為兩
13 造所不爭執（參見兩造不爭執事項(三)），並有臺南市政府
14 財政稅務局房屋稅證明書、臺灣電力股份有限公司111年3
15 月繳費通知單、陳榮輝出具之證明書、戶口名簿影本各1
16 份在卷足據（參見本院卷卷一第39頁、第43頁、第45頁、
17 第47頁），足見陳萬祥生前應有使用系爭土地內如附圖所
18 示編號A部分土地。又查，系爭土地內如附圖所示編號B、
19 C部分，其上均鋪有水泥，有現場照片2幀在卷可按（參見
20 本院卷卷一第379頁上方照片、第381頁下方照片）；又原
21 告主張系爭土地內如附圖所示編號B、C部分土地上之水
22 泥，為陳萬祥鋪設，為被告於言詞辯論時所不爭執，依民
23 事訴訟法第280條第1項規定，視同自認，應堪信為實在。
24 衡諸常情，如陳萬祥並未使用如附圖所示編號B、C部分土
25 地，應無無端浪費金錢，於如附圖所示編號B、C部分土地
26 上鋪設水泥之理？可見陳萬祥生前亦有使用系爭土地內如
27 附圖所示編號B、C部分土地。從而，原告主張系爭土地之
28 全部，均為陳萬祥之使用範圍，尚堪信為真正。
- 29 3. 從而，陳萬祥就系爭標售案第2標號，既為修正前土地法
30 第73條之1第3項所稱之繼承人；就系爭標售案第1標號、
31 第3標號，則為修正前土地法第73條之1第3項所稱之其他

共有人；且系爭土地之全部，均為陳萬祥之使用範圍，則陳萬祥依修正前土地法第73條之1第3項規定，就系爭標售案第1標號、第2標號、第3標號之標售客體，均應有優先購買權。準此，原告主張陳萬祥依修正前土地法第73條之1第3項規定，就系爭土地應有部分全部有優先購買權，應屬正當。至原告雖主張：陳萬祥就系爭標售案第1標號、第3標號可本於繼承人之身分，依修正前土地法第73條之1第3項規定，主張有優先購買權等語。惟因陳萬祥究係屬於修正前土地法第73條之1第3項所稱之繼承人、合法使用人或其他共有人，本屬法律問題，依「法官知法」或「法律屬於法院專門」之原則，本院自應依職權加以判斷，俾適用最正確之法律，不受原告所陳述法律意見之拘束，附此敘明。

4. 系爭土地因系爭土地之共有人逾期均未辦理繼承登記，經被告國產署分署委託金服公司標售，由金服公司將陳見、陳拋椏、陳清就系爭土地之應有部分，分別編列系爭標售案第1標號至第3標號標售；嗣金服公司於111年4月19日上午11時許，在金服公司投標室開標，由被告李素珍分別以15萬1,000元、15萬元、30萬1,000元得標，為兩造所不爭執（參見兩造不爭執事項(四)），足見系爭土地業於111年4月19日決標。其後，陳萬祥於同年4月27日向金服公司申請優先購買，有金服公司111年6月23日111國繼南丑字第020號函文及該函文所附優先購買權申請書影本3份在卷可稽（參見本院卷卷一第119頁至第120頁、第191頁、第233頁、第265頁），可知陳萬祥已於決標後10日內表示優先購買，應無修正前土地法第73條之1第3項但書所定視為放棄優先購買權之情形。
5. 按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。民法第1148條第1項定有明文。查，陳萬祥對於系爭土地應有部分全部，既有優先購買

01 權，又無修正前土地法第73條之1第3項但書所定視為放棄
02 優先購買權之情形，已如前述，陳萬祥自得主張就系爭土
03 地應有部分全部有優先購買權。其次，陳萬祥既於112年2
04 月24日陳萬祥死亡，原告為其繼承人，此為兩造所不爭執
05 （參見不爭執事項(二)），並有戶籍資料影本6份在卷足據
06 （參見本院卷二第30頁至第35頁）；而優先購買權又非
07 專屬於被繼承人本身之權利，揆之前揭規定，於陳萬祥死
08 亡後，陳萬祥就系爭土地應有部分全部之優先購買權，自
09 應由原告全體承受。

10 6. 至被告李素珍雖以事實及理由三、(一)至(七)所載情詞，抗辯
11 原告就系爭土地應有部分全部，並無優先購買權。惟查：

12 (1)按修正前土地法第73條之1第3項所定之優先購買權，並
13 未以繼承人、合法使用人或其他共有人在使用範圍內興
14 建取得使用執照之建物，為其要件。再被告李素珍抗辯
15 系爭土地上之建物已被國家收歸國有，為原告所否認，
16 主張其等就系爭土地上之建物有所有權，並提出臺南市
17 政府財政稅務局房屋稅籍證明書5份為證（參見本院卷
18 二第169頁至第177頁）；而被告李素珍復未提出任何
19 證據以實其說，是被告李素珍抗辯系爭土地上之建物已
20 被國家收歸國有等語，自不足採。是被告李素珍以系爭
21 土地上之建物，並無使用執照，且已收歸國有為由，抗
22 辯原告應不符合修正前土地法第73條之1第3項所定情形
23 等語，自無足取。

24 (2)被告李素珍雖為陳拋椗之繼承人，惟就系爭標售案第1
25 標號、第2標號、第3標號之標售客體，均無優先購買權
26 （理由詳見事實及理由八、(三)）；且民法上所謂之抵
27 銷，乃指二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清
28 償期者，各得以其債務，與他方之債務互相抵銷，此觀
29 諸民法第334條前段定有明文。至於優先購買權之行
30 使，與二人互負債務無涉，自無所謂相互抵銷之可能。
31 是被告李素珍抗辯其為陳拋椗之繼承人，就系爭土地亦

有優先購買權，應相互抵銷等語，自屬無稽。其次，被告國產署分署尚未發給被告李素珍標售證明書，被告李素珍應尚未取得系爭土地之所有權。被告李素珍抗辯其參與投標，出價較高，應已取得系爭土地之所有權等語，顯有誤會，不足採信；另外，修正前土地法第73條之1第3項，並未規定曾經參與投標而未得標者，不得行使優先購買權。是被告抗辯：原告與被告李素珍均參與投標，被告李素珍出價較高，被告李素珍應已取得系爭土地之所有權；原告參與投標而未得標，應不得行使優先購買權等語，亦屬無稽。

(3)修正前土地法第73條之1第3項所定優先購買權人，如欲行使優先購買權，本即係於決標後表示優先購買，此由同條但書規定之反面解釋自明。被告李素珍以其已標得系爭土地為由，抗辯原告依修正前土地法第73條之1第3項規定，就系爭土地應有部分全部應無優先購買權等語，自屬無稽。再者，被告李素珍並未提出系爭內政部函文，以供本院參酌，本院經由司法院法令判解系統，亦僅能查得系爭國產局函文而查無系爭內政部函文，惟由系爭國產局函文說明二所引用系爭內政部函文之內容（參見本院卷卷二第231頁），可知系爭內政部函文及系爭國產局函文，應均在闡釋得標人如同時為修正前土地法第73條之1第3項所稱之優先購買權人時，得標人並無再依修正前土地法第73條之1第3項規定主張優先購買權之必要；因原告並非系爭標售案第1標號、第2標號、第3標號之得標人，核與系爭內政部函文、系爭國產局函文闡釋之情形，尚屬有間，是本件並無上開函文適用之餘地。被告陳素珍抗辯其已標得系爭土地，原告依系爭內政部函文、系爭國產局函文，就系爭土地應有部分全部應無優先購買權等語，亦屬無據。另外，系爭要點第13點乃規定：「本條之優先購買權與其他法律規定之優先購買權競合時，優先適用本條。不符本條優先購買

01 權者，另依其他法律規定處理優先購買權」等語；自文
02 義觀之，上開規定前段、後段之適用，分別係以有修正
03 前土地法第73條之1所定優先購買權與其他法律規定之
04 優先購買權競合之情形，及以主張行使優先購買權者，
05 不符合修正前土地法第73條之1所定情形，為其適用之
06 前提。本件原告依修正前土地法第73條之1第3項規定，
07 就系爭土地應有部分全部有優先購買權，且被告李素珍
08 於本件訴訟中從未抗辯其依其他法律規定，有優先購買
09 權，核與有修正前土地法第73條之1所定優先購買權與
10 其他法律規定之優先購買權競合，及主張行使優先購買
11 權者，不符合修正前土地法第73條之1所定情形，均有
12 未合，揆之前揭說明，本件應無系爭要點第13點規定之
13 適用，被告李素珍抗辯其已標得系爭土地，原告依系爭
14 要點第13點規定，就系爭土地應有部分全部應無優先購
15 買權等語，亦屬無據。

16 (4)修正前土地法第73條之1第3項所定之優先購買權，乃法
17 律所明定。被告李素珍雖參與投標並得標，且投標為有
18 效，惟依修正前土地法第73條之1第3項規定，有優先購
19 買權之人既得依該規定行使優先購買權，法院自應保障
20 修正前土地法第73條之1第3項所定優先購買權人享有之
21 優先購買權，方能確保政府之公信力。況且，金服公司
22 辦理系爭標售案招標時，張貼公告之公告事項第5點，
23 即已明確記載繼承人、合法使用人或其他共有人就其使
24 用範圍依序有優先購買權；系爭投標須知第12點，亦有
25 記載標售之不動產如有第三人主張優先購買權時，處理
26 之方式，有公告、系爭投標須知等影本各1份在卷可按
27 （參見本院卷卷一第159頁至第184頁、第185頁至第189
28 頁）；如本院於被告李素珍參與投標並得標，且投標為
29 有效後，不保障修正前土地法第73條之1第3項所定優先
30 購買權人享有之優先購買權，明顯即已違反上開公告之
31 公告事項第5點規定及系爭投標須知第12點之記載，難

謂有何確保政府公信力之情形。是被告李素珍抗辯其參與投標並得標，投標應屬有效，法院應貫徹執行，方能確保政府公信力，自不足採。

(5)本件應無系爭要點第13點規定之適用，已如前述，被告李素珍抗辯由系爭要點第13點規定，可知其得標為有效，原告僅得就系爭土地四分之一之面積，即71.3平方公尺，主張有優先購買權等語，自屬無稽。另修正前土地法，並無關於有無該法第73條之1第3項所定優先購買權之認定，由執行機關或受執行機關委託標售之金服公司為之，除執行機關或受執行機關委託標售之金服公司之認定有違法或不當之情事，法院應受其認定拘束之明文；況且，系爭要點第8點第1項明定主張有優先購買權者於國產署各分署無法認定有無優先購買權或有爭議時，應於國產署分署通知期限內向法院提起確認之訴。金服公司111年6月23日函文亦記載：「……第2標號：本公司認可陳萬祥身分之主張，唯尚未釐清其使用範圍。……本公司無法審認陳萬祥於第1、3標號之優購權主張，僅能請其於收到駁回通知後10日內向管轄法院提起確認之訴」等語，有金服公司111年6月23日函文1份在卷足據（參見本院卷卷一第119頁、第120頁），可知金服公司亦不敢肯定其就陳萬祥對於系爭標售案第1標號、第3標號之標售客體有無優先購買權，及就陳萬祥對於系爭標售案第2標號標售客體使用範圍之認定，是否正確，反而央請陳萬祥向法院提起確認之訴，以求解決。是被告李素珍以金服公司111年6月23日函文之記載為由，主張原告僅就第2標號有優先購買權，就第1標號、第3標號，並無優先購買權，除非原告證明金服公司有違法或不當，否則，應尊重金服公司之意見等語，亦無足取。

(6)修正後土地法第73條之1第3項雖於111年6月22日修正公布，於同年月00日生效，惟因系爭標售案乃於111年6月

01 24日以前決標，而土地法施行法並無修正後土地法第73
02 條之1第3項規定，於修正前標售且決標之事件亦有適用
03 之明文，是陳萬祥與原告就系爭土地應有部分全部是否
04 有優先購買權、有無視為放棄優先購買權之情形，自應
05 依系爭標售案決標當時之法律即修正前土地法第73條之
06 1之規定定之。查，陳萬祥於系爭標售案決標後10日
07 內，已向受被告國產署分署委託辦理標售之金服公司申
08 請優先購買，並無修正前土地法第73條之1第3項但書所
09 定情形，已如前述；又原告乃陳萬祥之繼承人，依民法
10 第1148條第1項規定，於繼承開始後，承受陳萬祥財產
11 上之一切權利、義務，陳萬祥就系爭土地應有部分全部
12 之優先購買權，於陳萬祥死亡後，即應由原告承受，原
13 告於繼承開始後，自無須再依111年修正後土地法第73
14 條之1第3項規定，向被告國產署或受其委託標售系爭土
15 地之金服公司主張優先購買。被告抗辯原告未遵守修正
16 後土地法第73條之1第3項但書規定，於決標後30日內表
17 示優先購買，就系爭土地應已喪失優先購買權等
18 語，亦不足採。

19 (7)修正前土地法第73條之1第3項所定之優先購買權，並未
20 以從未逃避稅捐，或使用未辦繼承登記不動產，並無惡
21 意占有之意圖，為其要件；且原告或陳萬祥如確有非法
22 竊佔之行為，其等所應負之民、刑事責任，亦不會因原
23 告或陳萬祥就系爭土地應有部分全部有優先購買權而免
24 除，本院認定原告就系爭土地應有部分全部有無優先購
25 買權，與司法是否縱容原告非法竊佔之行為，純屬二
26 事。被告李素珍抗辯：陳萬祥於其祖父陳清、其父陳杯
27 相繼過世以後，均未辦理繼承登記，明顯企圖逃避稅
28 捐，且恣意於系爭土地上興建建物，惡意占有之意圖，
29 至為明顯，司法豈能縱容原告非法竊佔之行為？等語，
30 亦不足據為原告就系爭土地並無優先購買權之理由。

31 (8)是以，被告李素珍上開抗辯，均不足採。

01 8.從而，原告主張就系爭土地應有部分全部，有優先購買
02 權，應屬有據。

03 (三)被告李素珍對於系爭土地內如何範圍之土地，有優先購買
04 權？

05 1.被告李素珍雖抗辯：被告李素珍為陳拋椗之繼承人，亦有
06 優先購買權等語。惟查，修正前土地法第73條之1第3項規
07 定，乃指未辦繼承登記不動產登記所有權人之繼承人、合
08 法使用人、其他共有人於未辦繼承登記不動產標售時，各
09 就自己之使用範圍，依序有優先購買權；又系爭土地之全
10 部，均為陳萬祥之使用範圍，已如前述，被告李素珍就系
11 爭土地自無使用範圍。又被告李素珍就系爭土地既無使用
12 範圍，揆之前揭說明，對於系爭土地內之任何範圍，應均
13 無優先購買權。

14 2.從而，被告李素珍對於系爭土地內之任何範圍，均無優先
15 購買權。

16 九、綜上所陳，原告訴請確認其等就系爭土地應有部分全部有優
17 先購買權存在，為有理由，應予准許。

18 十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌與本院
19 前揭判斷不生影響，均毋庸再予審酌，附此敘明。

20 十一、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第
21 85條第1項本文，判決如主文。

22 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
23 民事第一庭 法 官 伍逸康

24 以上正本證明與原本無異。

25 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
26 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
27 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
30 書記官 王珮君

