

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第752號

原告 洪啟芳

訴訟代理人 連元龍律師

陳瓊苓律師

張日昌律師

被告 國防部政治作戰局

法定代理人 簡士偉

訴訟代理人 林志宏律師

複代理人 楊翕翱律師

參加人 新潤建設股份有限公司

法定代理人 劉毅剛

訴訟代理人 陳國雄律師

複代理人 曾憲忠律師

受告知人 綺華建設事業股份有限公司

法定代理人 黃簡旭

上列當事人間請求確認買賣關係存在等事件，本院於民國111年6月16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

壹、程序方面：

一、按訴訟已繫屬於法院者，當事人不得就同一事件向不同審判權之法院更行起訴，法院組織法第7條之2第2項定有明文。所謂同一事件，必同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。若此三者有一不同，即不得謂為同一事件，如非同一事件，自無上開規定之適用。經查，原告本件起訴請求確認原

告與被告間就如附表編號1至3所示土地（下稱系爭土地）之買賣關係是否存在，係就兩造間私法上之法律關係存否提起確認之訴，核屬普通法院之審判權，本院就本件訴訟有審判權；至原告於同日向臺灣臺北高等行政法院提起之行政訴訟，其訴之聲明為：「國防部110年決字第171號訴願決定書及國防部政治作戰局民國110年4月26日國政眷服字第11000896532號處分均撤銷」等語，有行政訴訟起訴狀在卷可稽（見本院卷一第181頁），並經本院調閱電子卷證核閱屬實，核屬撤銷行政處分之撤銷訴訟，屬行政法院之審判權，與本件確認之訴並非為同一之請求，二訴之訴訟標的法律關係並不相同，非屬同一事件，揆之前揭說明，即無法院組織法第7條之2第2項規定之適用。從而，被告抗辯原告已就同一事件向臺灣臺北高等行政法院提起行政訴訟，不得再向本院提起本件民事訴訟等語，容有誤會，尚不足採。

二、按確認之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起。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（最高法院52年度台上字第1240號判決意旨參照）。經查，原告主張其就系爭土地已依土地徵收條例第59條第1項之規定行使優先購買權，而與被告間就系爭土地成立買賣關係乙節，為被告所否認，是兩造間就系爭土地之買賣關係存否乙節即有爭執，致原告在法律上地位有不安之狀態存在，而該不安之狀態得以確認判決除去之，是原告即有受確認判決之法律上利益，而得提起本件確認之訴，合先敘明。

三、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤

01 回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，
02 民事訴訟法第262條定有明文。經查，原告於起訴時原列二
03 項聲明，嗣於111年6月16日當庭撤回第二項聲明，並經被告
04 表示同意（見本院卷二第164頁），是該部分已生合法撤回
05 之效力，亦先敘明。

06 貳、實體方面：

07 一、原告主張：

08 被告委託國有財產署北區分署辦理公開標售110年度第2批國
09 軍老舊眷村改建國有不動產即系爭土地（其中附表編號1、2
10 號所示土地為第1標案，附表編號3所示土地為第2標案，合
11 稱系爭標案），於財政部國有財產署北區分署辦理國防部委
12 託標示110年度第2批國軍老舊眷村改建國有不動產投標須知
13 （下稱系爭投標須知）第14點中載明關於優先購買系爭土地
14 之規定。原告之祖父洪炳昆為系爭土地遭徵收前之原所有權
15 人，原告早於98年11月11日業經被告認定具備土地徵收條例
16 第59條第1項所定系爭土地之優先購買權人資格。系爭標案
17 於110年3月4日決標後，被告通知原告行使優先購買權，被
18 告機關承辦人員訴外人陳韋宏並指示原告匯款至指定之繳款
19 專戶，原告遂依指示遵期匯款相當於保證金之價額而行使優
20 先購買權，並於110年3月9日以書面通知被告，同時依系爭
21 投標須知第13點規定，向被告申請以金融機構抵押貸款繳納
22 標價。被告先後於110年3月12日、同年3月16日以書面通知
23 原告靜候通知後，嗣於110年4月26日卻以書面通知原告略
24 以：「經審臺端符合系爭土地優先購買權身分資格，惟繳納
25 保證金未比照標售公告交付票據方式辦理，且係由本次標案
26 中未得標廠商即訴外人文心建設股份有限公司（下稱文心公
27 司）所提供之保證金新臺幣（下同）3億738萬8,000
28 元……，非以臺端名義為之，故優先購買權行使不生效
29 力」等語，否准原告對系爭土地行使優先購買權之權利。惟
30 系爭投標須知第14點行使優先購買權所須繳納「相當於投標
31 保證金額之價款」，既已明文所繳納價金性質為「價款」而

01 非「保證金」，自無系爭投標須知第7點「保證金限以票據
02 繳交」之適用，且縱認本件優先購買權價款之繳納應以「票
03 據」為之，然依向來最高法院之實務見解，如以現金方式繳
04 納完畢，亦屬以同一條件行使優先購買權，可見所謂繳納價
05 款方式之「同一條件」，解釋上應著重出賣人定該繳納方式
06 之本意，而系爭投標須知就投標保證金之給付限於以支票繳
07 納之目的，在於確保票據能確實兌現，並方便存放於投標信
08 封，以利開標決標之程序進行，然優先購買權之行使，既已
09 毋庸經過開標程序，只要能確保保證金能確實兌現，即無違
10 投標程序限以支票繳納投標保證金之目的，是原告以匯款方
11 式繳納相當於保證金額之價款，對被告而言並無任何不利，
12 相較於票據尚須兌現，反而更為有利，自屬已合法行使優先
13 購買權。又系爭投標須知第7點第2項第3款規定「投標保證
14 金之受款人非財政部國有財產署北區分署者，應經所載受款
15 人背書且票據上不得記載禁止背書轉讓」等語，可知亦無繳
16 款資金來源以自有資金為限之規定，且原告係向文心公司借
17 款，指示文心公司直接將款項匯至被告指定之繳款專戶，屬
18 於「縮短給付」之態樣，實際上仍係以原告自己名義繳納相
19 當於保證金額之價款，並無違背系爭投標須知第14條行使優
20 先購買權「先繳相當於投標保證金額之價款」之繳款規定，
21 亦符合土地徵收條例施行細則第65條第1項「自行檢具保證
22 金」之要件。再者，土地徵收條例第59條第1項所定被徵收
23 之原土地所有權人或其繼承人有依同樣條件優先購買權，本
24 質係為保障原所有權人之所有權所延伸之財產權利，在國家
25 未能依原徵收目的使用徵收土地後，徵收已失去其正當性，
26 自無要求人民繼續忍受對原土地所有權之特別犧牲，而立法
27 保障人民可以優先購買取得該土地所有權，自不允許被告機
28 關任意增加此規定所無之限制，否則形同再次剝奪人民對於
29 原土地所有權之權利。系爭土地自徵收計畫使用後迄至標售
30 時，價格已有翻漲，且因坐落市中心精華地段，標售總價高
31 達31億餘元，尚不容許原告以借貸方式籌措系爭土地標售

款，無異於限制原告行使優先購買系爭土地之權利。綜上，原告已依土地徵收條例第59條第1項之規定行使優先購買權，而與被告間就系爭土地成立買賣關係，惟被告否認此節，爰依民事訴訟法第247條之規定提起本件確認訴訟等語，並聲明：確認原告與被告間就系爭土地之買賣關係存在。

二、被告則以：

(一)原告就系爭土地行使優先購買權，經被告依土地徵收條例施行細則第65條第2項、第5項之規定審認後，認不符合決標後10日內以同樣條件優先購買之情形，而於110年4月26日發函否准原告之申請，原告對於上開結果不服提起訴願，被告於110年8月13日作成訴願不受理決定，原告不服提起行政訴訟，經臺灣高等行政法院以110年度訴字第1006號受理在案，是原告就同一事件再行提起本件民事訴訟，係違反就同一事件禁止於不同審判權之法院更行起訴之規定，不應准許。

(二)原告依據土地徵收條例第59條第1項及同條例施行細則第65條第1項之規定，固有於決標後10日內自行檢具保證金及相證明文件向被告申請依同樣條件優先購買系爭土地之權利，然依據土地徵收條例第59條第1項之規定：「私有土地經依徵收計畫使用後，依法變更原使用目的，土地管理機關標售該土地時，應公告一個月，被徵收之原土地所有權人或其繼承人有依同樣條件優先購買權。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。」及同條例施行細則第65條第5項之規定：「第一項保證金與該標售案公告之投標保證金相同。其收取、退還或沒收之情形，由標售機關於標售公告文件中載明。」，可知所謂「依同樣條件優先購買」之要件，其所檢具之保證金無論金額、種類、收取或繳交方式，均應與標售公告上所載明投標人繳交保證金之金額及繳交方式相同。而依系爭投標須知第7點之規定：「投標人應繳投標保證金及繳交方式：（一）投標保證

01 金：金額按標售底價百分之十計算（計至千位）。（二）投
02 標保證金限以下列票據繳交：1、經政府依法核准於國內經
03 營金融業務之銀行、信託投資公司、信用合作社、郵局、農
04 會或漁會為發票人及付款人（發票人及付款人毋須為同一金
05 融機構），且受款人為財政部國有財產署北區分署或空白之
06 劃線支票或保付支票。2、郵政匯票。3、投標保證金之受款
07 人非財政部國有財產署北區分署者，應經所載受款人背書且
08 票據上不得記載禁止背書轉讓。」，可知原告申請優先購買
09 系爭土地，應以系爭投標須知所載投標人繳交投標保證金之
10 種類、方式，亦即以「經政府依法核准於國內經營金融業務
11 之金融機構所開立之金融機構本行支票或保付支票」，或者
12 「郵政匯票」之方式繳交，始能謂合乎土地徵收條例施行細
13 則第65條第5項之規定，及「以同樣條件」優先購買之要
14 件。然原告雖於決標後10日內申請優先購買系爭土地，卻未
15 自行檢具與標售公告所載投標保證金金額相同及種類相同之
16 金融機構本行支票或保付支票或郵政匯票，自不能認原告係
17 以同樣條件優先購買系爭土地。

18 （三）又系爭投標須知第14點固規定：「標售不動產如第三人依法
19 有優先購買權而國防部負通知義務者，決標後，國防部應先
20 行通知優先購買權人於通知送達之次日起，於法令規定表示
21 優先購買之期限內，先繳相當於投標保證金之價款，以示願
22 意優先承購，餘款於接獲國防部繳款通知之次日起50日內一
23 次繳清或準用財政部國有財產署『國有非公用不動產標售作
24 業程序』第10點、第11點規定申請抵押貸款繳納標價。逾期
25 未繳清，視為放棄優先購買權，並沒收已繳價款。」，然依
26 土地徵收條例第59條第1項之規定可知，被告對於被徵收土
27 地之原土地所有權人或其繼承人並無通知行使優先購買權之
28 義務，且該條項所定優先購買權之行使期限，亦是規定於決
29 標後10日內為之，而非以優先購買權人受被告通知後於法令
30 規定期限內為之，是本件自無系爭投標須知第14點之適用餘
31 地，原告以此主張所繳納之款項為「價款」而非「保證

01 金」，故不限於以交付票據方式為之云云，自無理由。

02 (四)再者，被告為行政機關，被告機關之承辦人並非被告之法定
03 代理人，尚不得代表被告對外表意，其所述內容亦僅為其個人
04 意見。原告所提出之通訊軟體LINE對話紀錄，係被告承辦
05 人陳韋宏與訴外人李綠青（據悉為文心公司之經理人）之通
06 訊內容，並非與原告之通訊內容，又該通訊內容所揭露之繳
07 款專戶訊息，僅是陳韋宏個人揭露有關係爭土地標脫後其餘
08 應繳納買賣價款之繳款專戶資訊，並未表明或指示原告行使
09 優先購買權之保證金應匯入上開專戶，且陳韋宏尚有陳述
10 「由軍方正式函告繳款帳戶」等語，更徵其仍是表明應以被
11 告正式公文函告為準。是原告陳稱被告承辦人陳韋宏指示其
12 將行使優先購買權之款項匯入上開指定專戶云云，當屬曲
13 解。

14 (五)末查，土地徵收條例施行細則第65條第1項明定：「依本條
15 例第59條規定辦理標售時，應於標售公告中載明原土地所有
16 權人或其繼承人有依同樣條件優先購買之權，其願優先購買
17 者，應於決標後10日內，自行檢具保證金及相關證明文件，
18 以書面向標售機關申請。」，此外，本案標售公告附表備註
19 欄第4點亦載明：「本案土地（即系爭土地）係徵收取得，
20 被徵收之原土地所有權人或其繼承人，有依同樣條件優先購
21 買權，得於決標之日起10日內，自行檢具保證金及相關證明
22 文件，以書面向國防部政治作戰局提出優先購買權申請，由
23 該局依土地徵收條例及其施行細則規定審認。」等語，兩者
24 均明確規範申請優先購買者應「自行檢具保證金」，無得由
25 第三人為給付。且依行使優先購買權人係以與得標人「同樣
26 條件」優先購買之意旨而言，系爭投標須知就投標人所繳納
27 之投標保證金，亦無允許得由第三人為投標人以匯款方式給
28 付投標保證金之情形。然原告所稱繳納之保證金3億738萬8,
29 000元，其匯款申請書之匯款人為文心公司，非屬原告自行
30 檢具保證金，自不符合土地徵收條例施行細則第65條第1項
31 之規定及標售公告附表備註欄第4點之意旨。

01 (六)綜上，原告就系爭土地行使優先購買權，未按土地徵收條例
02 第59條第1項及同條例施行細則第65條第1項規定，於決標後
03 10日內自行檢具保證金及相證明文件申請依同樣條件優先購
04 買，不能認已合法行使優先購買權，是原告與被告間就系爭
05 土地並未成立買賣契約關係，原告請求確認買賣契約關係存
06 在並無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

07 三、參加人陳述意見略以：

08 參加人為系爭土地第1標案之得標人，為輔助被告而聲明為
09 訴訟參加。原告已就同一事件提起行政訴訟，經臺灣高等行
10 政法院以110年度訴字第1006號受理在案，是原告提起本件
11 民事訴訟違反就同一事件禁止於不同審判權之法院更行起訴
12 之規定，應駁回原告之訴。又系爭土地之原所有權人死亡
13 後，繼承人如欲依土地徵收條例第59條第1項之規定行使優
14 先購買權，自應依民法第828條第3項之規定，徵得全體繼承
15 人之同意，而查原告並非系爭土地原所有權人洪炳昆之唯一
16 繼承人，其單獨行使優先購買權，於法即有未合。再者，依
17 土地徵收條例施行細則第65條第1項及第5項之規定，解釋上
18 原告應於決標後10日內，「自行檢具」保證金及相關證明文
19 件，以書面向標售機關申請，而該保證金與該標售案公告之
20 投標保證金相同。其收取、退還或沒收之情形，由標售機關
21 於標售公告文件中載明。惟原告係以匯款方式繳納保證金，
22 所繳納保證金種類不但不符投標須知第7點所定票據種類，
23 且係以文心公司名義擔任匯款人，亦不符合「自行檢具」之
24 要件，自無法認為原告係依土地徵收條例第59條第1項規定
25 之「依同樣條件」行使優先購買權。末查，文心公司原為系
26 爭土地第1標案、第2標案之投標人之一，開標結果並未得
27 標，則文心公司於未得標後，再借用原告名義購得系爭土
28 地，亦顯屬脫法行為，是原告之主張為無理由等語。

29 四、本院之判斷：

30 原告之祖父洪炳昆為系爭土地經徵收前之原所有權人，原告
31 前經被告審認具備土地徵收條例第59條第1項所定系爭土地

01 之優先購買權人資格；系爭土地經徵收並依徵收計畫使用
02 後，依法變更使用目的，而由被告委託國有財產署北區分署
03 辦理系爭標案，於110年1月27日公告，並於110年3月4日開
04 標，開標結果以參加人為第1標案得標人，訴外人綺華建設
05 事業股份有限公司為第2標案得標人；原告於110年3月10日
06 將行使優先購買權之申請書送達被告，並於同年月11日檢附
07 匯款資料以書面通知被告「本人已將保證金匯入指示帳戶」
08 等語，同時以書面向被告申請以金融機構抵押貸款繳納標
09 價；嗣被告於110年4月26日函復原告略以：「經審臺端符合
10 系爭土地優先購買權身分資格，惟繳納保證金未比照標售公
11 告交付票據方式辦理，且係由本次標案中未得標廠商文心公
12 司所提供之保證金3億738萬8,000元.....，非以臺端名義
13 為之，故優先購買權行使不生效力」等語，有被告98年11月
14 11日國政眷服字第0980016231號函、110年4月26日國政眷服
15 字第11000896532號函、原告申請書及110年3月9日芳（11
16 0）發字第1、2號函、系爭標案之公告、110年3月4日之開標
17 紀錄等在卷可稽（見本院卷一第59至60、73、79、111至11
18 7、161至167頁、卷二第95至99頁），且為兩造所不爭執
19 （見本院卷二第84、131至132、165頁），堪信為真實。至原
20 告主張其已合法行使優先購買權，與被告間就系爭土地成立
21 買賣關係乙節，則為被告否認，並以前詞置辯，是本件應審
22 酌者厥為：原告以現金匯款方式繳納保證金，是否符合土地
23 徵收條例第59條第1項規定之「依同樣條件優先購買」之要
24 件，及土地徵收條例施行細則第65條第1項所定「自行檢具
25 保證金」之要件？茲論述如下：

- 26 （一）按土地徵收條例第59條第1項規定：「私有土地經依徵收計
27 畫使用後，依法變更原使用目的，土地管理機關標售該土地
28 時，應公告1個月，被徵收之原土地所有權人或其繼承人有
29 依同樣條件優先購買權。但優先購買權人未於決標後10日內
30 表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。」，同條例施行
31 細則第65條第1項規定：「依本條例第59條規定辦理標售

時，應於標售公告中載明原土地所有權人或其繼承人有依同樣條件優先購買之權，其願優先購買者，應於決標後10日內，自行檢具保證金及相關證明文件，以書面向標售機關申請。」，同條第5項則規定：「第一項保證金與該標售案公告之投標保證金相同。其收取、退還或沒收之情形，由標售機關於標售公告文件中載明。」，是依據土地徵收條例第59條第1項之規定具備優先購買權之人，於行使該條所定之優先購買權時，依該條及同條例施行細則第65條第1項、第5項之規定，應「於決標後10日內，自行檢具保證金及相關證明文件，以書面向標售機關申請」，且所檢具之保證金，應與該標售案公告之投標保證金相同，其收取、退還或沒收之情形，悉依標售機關於標售公告文件中所載。

(二)原告雖主張系爭投標須知第14點所定「先繳相當於投標保證金額之價款」，已明文性質為「價款」而非「保證金」，自無系爭投標須知第7點「保證金限以票據繳交」之適用。然上開土地徵收條例施行細則第65條第1項及同條第5項中已明文訂定申請優先購買之人應檢具者為「保證金」，且細繹系爭投標須知第14點之規定：「標售不動產如第三人依法有優先購買權而國防部負通知義務者，決標後，國防部應先行通知優先購買權人於通知送達之次日起，於法令規定表示優先購買之期限內，先繳相當於投標保證金額之價款，以示願意優先承購，餘款於接獲國防部繳款通知之次日起50日內一次繳清或準用財政部國有財產署『國有非公用不動產標售作業程序』第10點、第11點規定申請抵押貸款繳納標價。逾期未繳清，視為放棄優先購買權，並沒收已繳價款。」，亦已區分「相當於投標保證金額之價款」與「餘款」，而訂有不同之繳納流程；且所訂「先繳相當於投標保證金額之價款」之目的，係為「示願意優先承購」，至於「餘款」之繳納，則尚待國防部通知繳款後繳納，足認系爭投標須知第14點所謂「相當於投標保證金額之價款」，實即為土地徵收條例施行細則第65條第1項及同條第5項所明文之「保證金」。其繳納

之方式，自應依土地徵收條例施行細則第65條第5項之規定，與該標售案公告之投標保證金相同，其收取、退還或沒收之情形，悉依標售機關於標售公告文件中所載，而與系爭投標須知第14點後段「餘款」之繳納方式，係「於接獲國防部繳款通知之次日起50日內一次繳清或準用財政部國有財產署『國有非公用不動產標售作業程序』第10點、第11點規定申請抵押貸款繳納標價」有別。是原告主張依系爭投標須知第14點之規定，原告所繳納之款項為「價款」而非「保證金」，故不限於以票據方式交付等語，尚無理由。

(三)又原告主張依向來最高法院實務見解，如以現金方式繳納完畢，亦屬以同一條件行使優先購買權，系爭投標須知第7點第2項規範「投標保證金，限以下列票據繳交」之目的，在於確保票據能確實兌現，並方便存放於投標信封，以利開標決標之程序進行，而本件原告係行使優先購買權，已毋庸經過開標程序，以匯款方式繳納相當於保證金額之價款，相較於票據尚須兌現，反而更為有利，自屬已合法行使優先購買權等語。而就被告所辯本件保證金限於以票據繳交之目的，除前開便於開標決標、確保兌現之目的外，尚有「確定行使優先購買權人為何人」、「對未得標者或主張優先購買權未合規定者須退還保證金時之便利與退還對象明確無爭議」等目的等語，原告則另回應稱：依據土地徵收條例施行細則第65條第1項之規定，行使優先購買權人以書面檢具文件向標售機關提出申請時，標售機關即已可確認行使優先購買權之對象為何人，且匯款均有交易紀錄，並無無從追蹤匯款人之問題，況依系爭投標須知第7點規定，投標保證金既限於以金融機構為發票人、國有財產署北區分署為受款人之銀行支票繳納，則票據上既未載明提出票據之人，被告更無從得知行使權利之人為何人等語。然查，細繹系爭投標須知第8點關於投標方式之規定、第10點關於開標決標程序，及第11點關於退還保證金之規定，即可知系爭投標須知第7點第2項規範「投標保證金，限以下列票據繳交」之目的，除為便利於

01 投標、開標之進行，並確保票據最終得確實兌現外，尚有便
02 利標售機關退還保證金與未得標者或經審認未合法行使優先
03 購買權者之功用。此參土地徵收條例第65條第2項之規定：
04 「依前項規定於期限內申請優先購買權者，由標售機關依直
05 轄市或縣（市）主管機關提供之資料及申請人檢附之相關證
06 明文件審認之。」，及系爭標案公告之附表備註欄4之記
07 載：「本案土地係徵收取得，被徵收之原土地所有權人或其
08 繼承人，有依同樣條件優先購買權，得於決標之日起10日
09 內，自行檢具保證金及相關證明文件，以書面向國防部政治
10 作戰局提出優先購買權申請，由國防部政治作戰局依土地徵
11 收條例及其施行細則規定審認。」（見本院卷一第163
12 頁），亦可知於有優先購買權之人提出優先購買之申請後，
13 仍應由標售機關依土地徵收條例及施行細則則相關規定審認
14 是否確實符合資格或業經合法行使優先購買權，一旦審認後
15 發現行使優先購買權之要件並未完足或不具優先購買之資
16 格，標售機關即有退還保證金之問題。而相較於票據之退
17 還，以現金匯款方式退費，尚需指明匯款帳戶、可能另有匯
18 款手續費之支出，且可能涉及洗錢防範等問題，而此於上開
19 土地徵收條例、施行細則或系爭投標須知中均未見相關之規
20 定，則實際執执行程序即有滋生爭議之可能。是在土地徵收條
21 例、施行細則或系爭投標須知均無明文規範之情況下，若就
22 個案逕准以現金匯款之方式繳納保證金，於事後發生有辦理
23 退款之需求時，因無明文規範可循，可能造成不必要之爭
24 議，顯非適法之途徑。土地徵收條例第65條第5項既已明定
25 「第一項保證金與該標售案公告之投標保證金相同。其收
26 取、退還或沒收之情形，由標售機關於標售公告文件中載
27 明。」，而系爭投標須知第7點關於投標保證金繳交方式之
28 規定，亦已明定：「限以下列票據繳交：1、經政府依法核
29 准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、信用合作
30 社、郵局、農會或漁會為發票人及付款人（發票人及付款人
31 毋須為同一金融機構），且受款人為財政部國有財產署北區

01 分署或空白之劃線支票或保付支票。2、郵政匯票。3、投標
02 保證金之受款人非財政部國有財產署北區分署者，應經所載
03 受款人背書且票據上不得記載禁止背書轉讓。」，是本件原
04 告依土地徵收條例第59條第1項之規定就系爭土地主張優先
05 購買權時，其保證金之繳納，無論係繳納金額或繳納方式，
06 均應遵照系爭投標須知之記載，以上開票據之方式繳納之，
07 原告未依系爭投標須知所載以票據方式繳納保證金，自難認
08 已符合土地徵收條例第59條第1項規定之「依同樣條件優先
09 購買」之要件。

10 (四)再就原告所提出訴外人陳韋宏與李綠青之通訊軟體LINE對話
11 紀錄（見本院卷一第61至66頁），原告雖主張其係依據被告
12 承辦人陳韋宏之指示將保證金匯入指定帳戶等語。然查，依
13 系爭標案公告之附表備註欄6所載及參被告官網上關於眷服
14 處業務聯絡人之截圖（見本院卷一第163頁、卷二第129
15 頁），雖可見訴外人陳韋宏為被告眷服處「資產及營建管理
16 臺北市活化業務」之承辦人，亦為系爭標案「有關脫標後一
17 切點交及繳交價款等後續事宜」之承辦人，然系爭標案公告
18 之附表備註欄6既已載明訴外人陳韋宏為脫標後一切點交及
19 繳交「價款」之承辦人，顯見訴外人陳韋宏並不負責處理繳
20 納「保證金」之事宜，而係負責處理脫標後之點交及價款繳
21 納，則其所提供之「購買土地繳款專戶」，應係提供得標之
22 人繳納「價款」即扣除保證金後之餘款之用，並不當然係作
23 為繳納「保證金」之用。且細繹上開對話紀錄，訴外人陳韋
24 宏於告知上開帳戶後，亦有說明「建議先行文備齊文件」、
25 「由軍方正式函告繳款帳戶」等語，足認已提醒原告當以正
26 式函文告知之內容為準，而於原告獲得被告正式函文通知以
27 前，所應遵循之規範自當以上開條文及系爭投標須知之內容
28 為據，尚不得以上開通訊軟體LINE對話紀錄，即屏除適用上
29 開條文及系爭投標須知之規範。是原告主張係被告承辦人陳
30 韋宏指示其將行使優先購買權之款項匯入指定專戶等語，亦
31 不足作為其已合法行使優先購買權之理由。

(五)綜上，原告以現金匯款方式繳納保證金，並不該當土地徵收條例第59條第1項規定之「依同樣條件優先購買」之要件。原告既未依土地徵收條例第59條之規定合法行使優先購買權，業經被告函復略以：「經審臺端符合系爭土地優先購買權身分資格，惟繳納保證金未比照標售公告交付票據方式辦理，且係由本次標案中未得標廠商文心公司所提供之保證金3億738萬8,000元.....，非以臺端名義為之，故優先購買權行使不生效力」等語在案，是兩造間就系爭土地自未成立買賣契約，原告請求確認原告與被告間就系爭土地之買賣關係存在，即無理由。又原告以現金匯款方式繳納保證金，既不符合土地徵收條例第59條第1項規定之「依同樣條件優先購買」之要件，而無由與被告間就系爭土地成立買賣契約關係，則就原告上開所為是否符合土地徵收條例施行細則第65條第1項所定「自行檢具保證金」之要件，即毋庸另予審究，併此敘明。

五、綜上所述，原告依民事訴訟法第247條之規定提起本件訴訟，請求確認原告與被告間就系爭土地之買賣關係存在，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 111 年 7 月 14 日
民事第一庭 法官 呂俐雯

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 111 年 7 月 14 日
書記官 吳芳玉

附表：

編號	地號	面積(m ²)	權利範圍
1	臺北市○○區○○段○○段000地號	945	全部

(續上頁)

01

2	臺北市○○區○○段○○段00000地號	659	全部
3	臺北市○○區○○段○○段000地號	970	二分之一