

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重國字第5號

原告 鍾麗華

賴昭瑋

賴智瑋

賴欣怡

共同

訴訟代理人 謝伊婷律師

被告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 吳嘉榮律師

複代理人 吳秉諭律師

上列當事人間請求國家賠償事件，本院於民國111年9月29日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按依國家賠償法請求損害賠償時，應先以書面向賠償義務機關請求之；賠償義務機關拒絕賠償，或自提出請求之日起逾30日不開始協議，或自開始協議之日起逾60日協議不成立時，請求權人得提起損害賠償之訴，國家賠償法第10條第1項、第11條第1項前段分別定有明文。經查，原告於110年9月29日以臺北敦南郵局第000748號存證信函（見本院卷第75至80頁），主張被告委由臺灣金服公司標售如附表所示不動產時，未曾通知原告有關拍賣乙事，亦未於拍定後通知渠等

行使優先承買權，致使渠等受有損失，爰請求國家賠償，經被告機關以110年10月7日台財產北處字第11000276280號函表示拒絕賠償（見本院卷第81至84頁），是原告於111年1月6日以民事起訴狀向本院提起本件國家賠償訴訟（見本院卷第9頁），於法並無不合，先予敘明。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

(一)原告鍾麗華、賴昭瑋、賴智瑋、賴欣怡為被繼承人賴紘隆之全體繼承人，被繼承人賴紘隆於民國82年9月24日過世，留有門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000巷00弄0號4樓房屋暨其坐落基地（下稱民權東路房地）、門牌號碼臺北市○○區○○○路00號13樓房屋（應有部分1/4）暨地下2樓房屋（應有部分2/62）暨其坐落基地（下稱復興北路房地）（上揭不動產內容均詳如附表所示，合稱系爭房地），原告設籍並居住於民權東路房地，另復興北路房地則為被繼承人賴紘隆生前投資之博德國際股份有限公司（下稱博德公司）營業處所，系爭房地歷年均有繳納房屋稅、地價稅，原告就被繼承人賴紘隆所留遺產，業已辦理申報、完納遺產稅，惟僅就不動產繼承登記部分，因涉及不動產專業領域，當時委託代書處理並認為均已辦妥云云，斯時原告長期居住於國外，惟原告鍾麗華仍經常返臺居住於民權東路房地，然不曾注意到未辦理繼承登記；嗣至109年4月間原告突接獲訴外人鍾旻潤（下稱鍾旻潤）訴請拆屋還地（案號本院109年度重訴字第1084號），經調閱卷宗證物始發現民權東路房地逕遭被告拍賣，且於108年12月27日登記為鍾旻潤所有，另復興北路房地亦已逕遭被告拍賣，並陸續於109年3月10日、12日、26日移轉所有權登記予訴外人黃寶藏、陳守方及陳信璋（下稱黃寶藏、陳守方及陳信璋）。

(二)經原告向被告調閱系爭房地之公告標售資料後始知悉被告委託臺灣金融資產服務股份有限公司（下稱臺灣金服公司）於108年10月4日以108年度台金北繼字第14號公告標售108年度

第114批逾期未辦繼承登記土地或建築改良物，復興北路房地、民權東路房地則分別列為該次標售案件之編號8、9，拍賣結果分別以新臺幣（下同）1,558萬元、2,173萬1,688元標脫，並均已移轉所有權登記完畢。惟被告或受被告委託之臺灣金服公司並未將前開標售公告通知原告，而係通知各區公所，並委託各區公所轉發至村里辦公室代為張貼云云，至於里辦公室是否曾確實張貼？則不得而知，參酌現今社會不動產買賣交易常情，一般人通常不會主動至被告機關網站、或區公所里辦公室查看自用住宅有無逕遭拍賣公告，堪認前揭標售公告實質上完全無法達到通知之目的，被告並未曾通知原告，故原告顯係於無負債、未欠稅、渾然不知之情況下，逕遭被告標售系爭房地，蒙受重大財產上之損失。又本件決標後，臺灣金服公司亦未曾通知原告行使優先承買權，被告尚僅就復興北路房地部分，通知優先購買權順序在「後」的共有人，卻未曾通知優先購買權順位在「先」的原告（即全體繼承人），導致復興北路房地部分，遭其他共有人行使優先承買權，渠等因此喪失該房地所有權；另就民權東路房地部分，臺灣金服公司竟僅以108年11月7日108年度台金北繼字第14號函通知鍾旻潤行使優先購買權云云，非通知實際居住於民權東路房地之原告，渠等既不知悉該房地逕遭拍賣乙事、亦無從獲悉得行使優先購買權云云，致使原告等4人永久喪失該房地之所有權，被告機關顯有違反修正前土地法第73條之1第3項有關「繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍『依序』有優先購買權，應於決標後十日內表示優先購買。」之規定。實則以現今公務機關電腦化之程度，被告追查、通知被繼承人賴紘隆全體繼承人原告，並非難事，況原告早於90年間即已完納遺產稅，系爭房地之房屋稅、地價稅等稅捐費用均按時繳納，原告戶籍始終設於民權東路房地，另復興北路房地亦為博德公司營業處所，均為正常使用狀態，被告竟未對上開資訊加以確認、查證，更在未曾通知原告之情況下，逕自拍賣該等房地。另參照被告以

01 108年9月19日台財產北處字第10840017060號函委託台灣金
02 服公司標售逾期未辦繼承登記土地或建築改良物時，所檢附
03 臺北市松山地政事務所「逾期未辦繼承登記土地或建物列冊
04 管理單」載明略以：「繼承人姓名：鍾麗華，住址：臺北市
05 ○○○路○段000巷00弄0號4樓」等語，益證被告於明知系
06 爭房地之繼承人、聯絡地址之情況下，仍怠於通知原告，即
07 逕自拍賣系爭房地，且恣意違反前述修正前土地法第73條之
08 1有關優先購買權之規定，未曾通知原告等4人行使優先購買
09 權，終致渠等就系爭房地之所有權受有無可回復之損害。綜
10 上，被告標售系爭房地從未通知原告，致原告完全不知系爭
11 房地遭公告標售，亦無從行使優先購買權，被告所屬公務員
12 於執行職務行使公權力時，顯有重大過失怠於執行致不法侵
13 害原告之財產權，致原告受有重大損害，自應負國家賠償責
14 任。

15 (三)依法院委託宏大不動產估價師聯合事務所估價結果（即111
16 宏估務字第00000000號估價報告書），復興北路房地之估價
17 金額為新台幣2,630萬45,950元，與標售之最高標價之差額
18 為1,072萬5,950元，民權東路房地之估價金額為3,526萬
19 8,200元，與標售之最高標價之差額為1,353萬6,512元。上
20 開估價結果係以比較法、收益法、加權平均法等方式評估，
21 且已考量復興北路房地之產權為持分1/4對價格之影響，尚
22 屬公允，應為可採。是以，原告所受之損害即為系爭房地之
23 正常價格與得標價格之差額，依照估價結果，差額合計為
24 2,426萬2,462元，原告爰一部請求賠償1,000萬元。嗣原告
25 以110年9月29日台北敦南郵局第000748號存證信函請求被告
26 機關賠償因臺灣金服公司執行本件公開標售案所遭受之損害
27 等情，詎被告逕以110年10月7日台財產北處字第
28 11000276280號函拒絕賠償，明示拒絕賠償。綜上，被告於
29 執行職務行使公權力時，因過失怠於執行致不法侵害原告之
30 財產權，自應負國家賠償責任，為此，原告爰依國家賠償法
31 第2條、第4條之規定提起本件訴訟等語。

01 (四)為此聲明：

02 1. 被告應給付原告1,000萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日
03 起至清償日止，按年息5%計算之利息。

04 2. 原告願供擔保，請准予宣告假執行。

05 二、被告抗辯則略以：

06 (一)按國家賠償法第2條第2項後段所謂公務員怠於執行職務，係
07 指公務員對於被害人有應執行之職務而怠於執行者而言，換
08 言之，被害人對於公務員為特定職務行為，有公法上請求權
09 存在，經請求其執行而怠於執行，致自由或權利遭受損害
10 者，始得依前揭規定，請求國家負損害賠償責任；若公務員
11 對於職務之執行，雖可使一般人民享有反射利益，人民對於
12 公務員仍不得請求為該職務之行為者，縱公務員怠於執行該
13 職務，人民尚無公法上請求權可資行使，以保護其利益，自
14 不得依上開規定請求國家賠償損害。復按土地或建築改良
15 物，自繼承開始之日起逾1年未辦理繼承登記者，經該管直
16 轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於3個月內聲
17 請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。但
18 有不可歸責於聲請人之事由，其期間應予扣除。前項列冊管
19 理期間為15年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關將該土地
20 或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售。繼承人占有或
21 第三人占有無合法使用權者，於標售後喪失其占有之權利；
22 土地或建築改良物租賃期間超過五年者，於標售後以五年為
23 限。依第二項規定標售土地或建築改良物前應公告30日，繼
24 承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購
25 買權。但優先購買權人未於決標後10日內表示優先購買者，
26 其優先購買權視為放棄，修正前土地法第73條之1第1、2、3
27 項分別定有明文。再參以「逾期未辦繼承登記土地及建築改
28 良物標售作業要點」第5點第1項第1款規定，執行機關辦理
29 標售時，應於標售公告一併明示繼承人、合法使用人或其他
30 共有人就其使用範圍依序有優先購買權。其願優先購買者，
31 應於決標後10日內，檢具保證金及相關證明文件，以書面向

01 執行機關提出申請；未於規定期限內申請者，視為放棄優先
02 購買權。原告等4人自82年9月24日發生繼承開始時起，迄至
03 買受人鐘旻潤與黃寶藏、陳守方暨陳信璋分別於108年12月
04 27日、109年3月10日、12日、26日就民權東路房地、復興北
05 路房地辦竣所有權移轉登記時為止，其間歷經27年之久，衡
06 情原告委任地政士辦理繼承登記期限早已逾期甚久？何以原
07 告從未追問該受委任地政士辦理情形，亦未曾查閱系爭房地
08 之土地、建物登記簿謄本以檢視辦理繼承登記之結果？足徵
09 原告就系爭房地未完成繼承登記，忽視所委任地政士之契約
10 責任，顯有重大過失，始遭臺北市松山地政事務所列冊管
11 理，再由臺北市政府地政處移請被告機關委由臺灣金服公司
12 辦理標售，要無疑義，故原告遽為本件請求，洵屬無據。

13 (二)再者，系爭房地係因逾期未辦理繼承登記而遭列冊管理，至
14 其全體繼承人逾期未辦理繼承登記原因，自有怠於辦理繼承
15 手續、繼承人不明、拋棄繼承、繼承人星散或繼承關係複雜
16 等因素，不一而足，均非登記機關所能知悉，故自繼承開始
17 逾期未辦理繼承登記不動產之列冊管理、列管期滿移請拍賣
18 及拍賣條件，均係以公告為要件，其繼承人、合法使用人或
19 其他共有人並無請求地政機關及拍賣執行機關通知拍賣或行
20 使優先承買權之公法上請求權。經查，系爭房地於臺北市松
21 山地政事務所公告辦理繼承期限屆滿，列冊管理15年期滿未
22 有任何繼承人辦理繼承後，經臺北市地政處以100年8月17日
23 北市地籍字第10032266000號函移請被告公開標售，被告機
24 關再委由臺灣灣金服公司以108年度第114批第8、9標號逾期
25 未辦理繼承登記土地及建築改良物公告標售，並於該批次標
26 售公告第5項載明略以：「…繼承人、合法使用人或其他共
27 有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權人未於
28 決標後10日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。」
29 等語，嗣經買受人榕庭建設有限公司（下稱榕庭公司）與鐘
30 旻潤以最高標價拍定後，臺灣金服公司通知共有人行使優先
31 承買權，以及通知拍定人榕庭公司與鐘旻潤「倘為優先承買

人」請依修正前土地法第73條之1第3項行使優先承買權等語，係踐行土地法第34條之1第2項規定之通知程序，並避免其他優先承買權之行使，而影響買受人榕庭公司與鐘旻潤之拍定權利，原告就此並無請求被告機關踐行通知拍賣或行使優先承買權之公法上請求權，渠等自不得據此請求國家賠償損害云云。況臺灣金服公司將列冊管理15年未有繼承人辦理繼承登記之系爭房地，依前述土地法暨「逾期未辦繼承登記土地及建築改良物標售作業要點」等規定依法通知臺北市各區公所轉發，並公告於各里長辦公室，應屬依法執行行政行為，毫無任何逾越權限或濫用權力之情事，復考量由村里長辦公室張貼標售公告週知，符合公示原則及一般性，合乎法令規定應一併注意當事人有利及不利情事，故被告行為毫無任何違法性，亦無故意或過失之情形，原告自不得恣意請求國家賠償云云。至原告主張被告機關僅通知優先購買權順序在「後」的共有人，卻未通知優先購買權在先的繼承人即原告行使優先承買權，然承前所述，系爭房地經買受人榕庭公司與鐘旻潤以最高標價拍定後，臺灣金服公司通知共有人行使優先購買權，以及通知拍定人榕庭公司與鐘旻潤「倘為優先承買人」請依修正前土地法73條之1第3項行使優先承買權等語，係踐行土地法34條之1第2項之通知程序，並避免其他優先承買權之行使，而影響買受人榕庭公司與鐘旻潤之拍定權利，非謂原告就此有請求權或得請求被告機關踐行通知拍賣或行使優先承買權之公法上權利，原告未詳察及此，徒以被告機關未通知原告有關係爭房地公開標售並得行使優先承買權之事實，即遽為主張被告機關應負國家賠償責任云云，於法無據。

(三)再查，查系爭房地之售價係經由公開標賣程序競價出賣，符合不動產交易市場行情，關於宏大不動產估價師聯合事務所（下稱宏大估價事務所）111年7月12日111宏估務字第00000000號不動產估價報告書（下稱系爭2143建號房地估價報告書）、111宏估務字第00000000號不動產估價報告書

（下稱系爭541建號房地估價報告書）鑑定結果，認復興北路房地、民權東路房地於拍賣當時（即108年間）之市值分別為2,630萬5,950元、3,526萬8,200元；細繹其估價依據包含一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況、最有效使用分析，以及估價師意見分析，並採用比較法及收益法作為估價方法，意即於通常情形下，以正當交易條件在公開市場一定交易期間內，有意願之買賣雙方當事人不受任何脅迫之正常交易動機及付款等情形而為價格之評估，而其評估結果雖非不可作為一般正常客觀價格之參考依據，然其無法涵括個別不動產之差異性與需求性，故不宜僅以其所載價格作為判斷系爭房地交易價格之唯一依據。再者，不動產交易買賣係由買賣雙方當事人在自由市場機制商訂交易價格，而該價格受買賣當時不動產之客觀情狀及買賣雙方當事人主觀意願，諸如：資金之供應與需求急迫程度、對房地之用途、財務之規劃、對房屋格局差異性等因素所影響；是所謂市價應以交易市場中買賣雙方就特定物所達成合意之價額，方能稱之。臺灣金服公司辦理被告機關委託標售未辦理繼承登記土地或建築物之最低拍賣價額，係依「逾期未辦繼承登記土地及建築改良物標售作業要點」第4點第1項規定以標賣房地之當期公告現值（土地）及課稅現值（建物）計算作為該不動產拍賣底價，其目的在於避免不動產遭低價賣出，故以公告現值作為拍賣價格之最低限度，禁止低於此價格出賣，以確保不動產拍賣之正當價格，再以競價方式徵求最高賣價，完全取決於標的物之特異性、市場需求及買賣意願，故標賣價格始為市價甚明。又查，復興北路房地（即第8標號）、民權東路房地（即第9標號），開標當時分別計有2張及14張有效標單且均高於標售底價，經由數名謹慎、未受脅迫且有意願購買之投標人於充分考量後，經審酌系爭拍賣標的物之客觀條件，諸如：無法進入房屋室內勘查、付款時程較為嚴苛及遭他人無權占用與否之不確定等繁多因素，透過公開拍賣競價之方式決定最高價，顯見系爭房地之拍賣價額，業經

01 市場機制充分反應而顯現，衡情與系爭復興北路房地估價報
02 告書、民權東路房地估價報告書之評估結論比較結果，應更
03 趨近於市場行情。易言之，即使是相同時間、同一地段之房
04 地價格，於未透過市場機制檢驗以前，亦難期完全一致，復
05 興北路房地係由買受人榕庭公司以最高標價1,558萬元得
06 標；另民權東路房地係由買受人鐘旻潤以最高標價2,173萬
07 1,688元得標，足徵均係透過競價方式，實際表現其市價，
08 符合市場行情，亦無疑義，從而原告恣意請求所謂高達
09 1,000萬元之價金損失云云，洵屬無據等語置辯。

10 (四)為此聲明：

11 1. 原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

12 2. 如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 三、兩造不爭執事實如下：（見本院卷第430至432頁）

14 (一)被繼承人賴紘隆於82年9月24日死亡，原告鍾麗華、賴昭
15 瑋、賴智瑋、賴欣怡為其全體繼承人。

16 (二)門牌號碼：臺北市○○區○○○路○段000巷00弄0號4樓房
17 屋暨其坐落基地持份（下稱民權東路房地），及門牌號碼：
18 臺北市○○區○○○路00號13樓（應有部分1/4）暨地下2樓
19 （應有部分2/62）房屋暨其坐落基地持份（下稱復興北路房
20 地），原屬被繼承人賴紘隆所有，於被繼承人賴紘隆於82年
21 9月24日死亡後所遺留之遺產。

22 (三)就被繼承人賴紘隆所留之遺產，原告等4人均有依法申報遺
23 產稅相關事宜，並於90年2月27日完納遺產稅（見本院卷第
24 35頁）。

25 (四)民權東路房地、復興北路房地於被繼承人賴紘隆死亡時亦無
26 積欠房屋稅、地價稅等情事。

27 (五)原告等4人迄未就民權東路房地、復興北路房地辦理繼承登
28 記（見本院卷第11頁）。

29 (六)被告機關委託臺灣金服公司於108年10月4日公告標售108年
30 度第114批逾期未辦繼承登記土地或建築改良物，復興北路
31 房地、民權東路房地分別為該次標售案件之編號8、9。

01 (七)復興北路房地（即第8標號）計有2張有效標單，經台灣金服
02 公司開標審查結果，由榕庭公司以最高標價1,558萬元得標
03 （見本院卷第321至324頁）。民權東路房地（即第9標號）
04 計有14張有效標單，經臺灣金服公司開標審查結果，由鐘旻
05 潤以最高標價2,173萬1,688元得標（見本院卷第325至340
06 頁）後，臺灣金服公司分別以108年11月7日108年度台金北
07 繼字第14號函通知榕庭公司及鐘旻潤確認其是否為土地法第
08 73條之1規定之優先承買人且具有實際使用之情事（見本院
09 卷第341至344頁）。

10 (八)民權東路房地因無人行使優先承買權，臺灣金服公司遂以
11 108年11月19日108年度台金北繼字第14號函請被告機關開具
12 繳款書，嗣經鐘旻潤繳納買賣價金尾款及出具108年12月4日
13 承諾書，被告機關即以108年12月10日台財產北處字第
14 10800358860號函核發不動產證明書（見本院卷第345至360
15 頁），鐘旻潤於108年12月27日辦竣民權東路房地所有權移
16 轉登記（見本院卷第83至84頁）。

17 (九)復興北路房地（即第8標號）因係多數人共有，臺灣金服公
18 司遂依土地法第34條之1規定，以108年12月6日108年度台金
19 北繼字第14號函通知其他共有人行使優先承買權，並有訴外
20 人黃寶藏、陳守方及陳信璋等3人（即黃寶藏等3人）依土地
21 法第34條之1規定行使優先承買權後，臺灣金服公司遂以109
22 年1月14日108年度台金北繼字第14號函請被告機關開具繳款
23 書，嗣經黃寶藏等3人繳納買賣價金尾款及出具109年2月19
24 日承諾書後，被告機關即以109年2月25日台財產北處字第
25 10940003040號函核發不動產證明書（見本院卷第361至398
26 頁），黃寶藏等3人陸續於109年3月10日、12日、26日辦竣
27 民權東路房地所有權移轉登記（見本院卷第87至88頁）。

28 (十)依卷附原證5即台灣金服公司108年10月3日108年度台金北繼
29 字第14號函顯示（見本院卷第57至62頁），台灣金服公司就
30 108年10月4日公告標售108年度第114批逾期未辦繼承登記土
31 地或建築改良物之標售公告，係通知各區公所，委託各區公

01 所轉發至村里辦公室代為張貼。

02 (一)卷附原證7即被告機關109年9月19日台財產北處字第1084001
03 7060號委託臺灣金服公司標售逾期未辦繼承登記土地或建築
04 改良物之函文有檢附臺北市松山地政事務所「逾期未辦理繼
05 承登記土地或建物列冊管理單」（下稱列冊管理單），列冊
06 管理單有載明略以：「…繼承人姓名：鍾麗華，住址：臺北
07 市○○○路○段000巷00弄0號4樓…」等字樣（見本院卷第
08 71頁）。

09 四、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

10 (一)按「國家賠償法第二條第二項後段所謂公務員怠於執行職
11 務，係指公務員對於被害人個人有應執行之職務而怠於執行
12 者而言。換言之，被害人對於公務員為特定之職務之行為，
13 有公法上請求權存在，經請求其執行而竟怠於執行，致自由
14 或權利遭受損害者，始得依上開規定，請求國家負損害賠償
15 責任。若公務員對於公共職務之執行，雖可使一般人民享有
16 反射利益，人民對於公務員仍不得請求為該職務之行為者，
17 縱公務員怠於執行該公共職務，人民尚無公法上請求權可資
18 行使，以資保護其利益，自不得依上開規定請求國家賠償損
19 害」、「(一)按國家賠償法第二條第二項前段規定：『公務員
20 於執行職務行使公權力時，因故意或過失不法侵害人民自由
21 或權利者，國家應負損害賠償責任。』又民法第一百八十四
22 條第一項前段規定：『因故意或過失，不法侵害他人之權利
23 者，負損害賠償責任。』均以不法行為為其要件之一。所謂
24 不法，係指違反法律強制禁止之規定而言。(二)國家賠償法第
25 二條第二項後段所謂公務員怠於執行職務，係指公務員對於
26 被害人有應執行之職務而怠於執行者而言。換言之，被害人
27 對於公務員為特定職務行為，有公法上請求權存在，經請求
28 其執行而怠於執行，致自由或權利遭受損害者，始得依上開
29 規定，請求國家負損害賠償責任。若人民無公法上請求權可
30 行使，或公務員未怠於執行職務者，即不得請求國家賠
31 償」、「國家賠償法第二條第二項前段所定：公務員於執行

01 職務、行使公權力時，因故意或過失不法侵害人民自由或權
02 利者，國家應負損害賠償責任，應具備（一）行為人須為公
03 務員、（二）須為執行職務行使公權力之行為、（三）須係
04 不法之行為、（四）須行為人有故意過失、（五）須侵害人
05 民之自由或權利、（六）須不法行為與損害之發生有相當因
06 果關係之要件，始足相當」，有最高法院72年度台上字第
07 704號民事裁判、86年度台上字第1815號民事裁判、90年度
08 台上字第371號民事裁判可資參照。

09 (二)按「土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼
10 承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告
11 繼承人於三個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機
12 關予以列冊管理。但有不可歸責於聲請人之事由，其期間應
13 予扣除」、「前項列冊管理期間為十五年，逾期仍未聲請登
14 記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產
15 局公開標售。繼承人占有或第三人占有無合法使用權者，於
16 標售後喪失其占有之權利；土地或建築改良物租賃期間超過
17 五年者，於標售後以五年為限」、「依第二項規定標售土地
18 或建築改良物前應公告三十日，繼承人、合法使用人或其他
19 共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權人未
20 於決標後十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄」
21 修正前土地法第73條之1第1項、第2項、第3項定有明
22 文。承上，被繼承人賴紘隆於82年9月24日死亡，原告鍾麗
23 華、賴昭瑋、賴智瑋、賴欣怡為其全體繼承人，民權東路房
24 地、復興北路房地原屬被繼承人賴紘隆所有，於被繼承人賴
25 紘隆於82年9月24日死亡後所遺留之遺產，原告就被繼承人
26 賴紘隆所留之遺產，確有依法申報遺產稅相關事宜，並於90
27 年2月27日完納遺產稅，然迄未就民權東路房地、復興北路
28 房地辦理繼承登記，此為兩造所不爭執，已如前述，應堪採
29 信為真實。又查，臺北市松山地政事務所曾於85年3月28日
30 以北市松地一字第6137號函通知被繼承人賴紘隆之繼承人應
31 申辦系爭房地之繼承登記，復於85年3月28日以北市松地一

字第6137號公告被繼承人賴紘隆之繼承人應申辦系爭房地之繼承登記，因被繼承人賴紘隆之繼承人經公告通知後仍未就系爭房地辦理繼承登記，故由臺北市政府地政處於85年7月8日以府地三字第000000000號依修正前土地法第73條之1第項之規定指定列冊管理，指定列冊管理時間為85年7月1日，有兩造不爭執其真正之逾期未辦繼承登記土地及建築物列冊管理單附卷足憑（見本院卷第313、314頁）；後因系爭房地經北市松山地政事務所依修正前土地法第73條之1第1項之規定指定列冊管理已屆滿十五年，故由臺北市政府地政處以100年8月17日北市地籍字第10032266000號函依修正前土地法第73條之1第2項之規定及內政部訂頒「未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點」第14點第1項之規定檢附「逾期未辦繼承登記土地及建築物列冊管理單」，函請被告依修正前土地法第73條之1第2項之規定進行公開標售，有臺北市政府地政處100年8月17日北市地籍字第10032266000號函暨相關資料附卷足憑（見本院卷第287至314頁）；綜上，系爭房地，自繼承開始之日即82年9月24日起逾一年未辦理繼承登記者，經臺北市松山地政事務所於85年3月28日北市松地一字第6137號函通知被繼承人賴紘隆之繼承人、北市松地一字第6137號公告被繼承人賴紘隆之繼承人應申辦系爭房地之繼承登記，因被繼承人賴紘隆之繼承人未於期限內辦理繼承登記，而於85年7月1日遭列冊管理，嗣因列冊管理已滿15年符合修正前土地法第73條之1第2項之規定，故由臺北市政府地政處函請被告進行公開標售，是認系爭房地上揭列冊管理暨送請公開標售之程序均符合修正前土地法第73條之1第1項、第2項之規定，並無任何不法之處，先予敘明。

(三)被告後委託臺灣金服公司於108年10月4日公告標售108年度第114批逾期未辦繼承登記土地或建築改良物，復興北路房地、民權東路房地分別為該次標售案件之編號8、9，復興北路房地（即第8標號）計有2張有效標單，經台灣金服公司開標審查結果，由榕庭公司以最高標價1,558萬元得標，民權

東路房地（即第9標號）計有14張有效標單，經臺灣金服公司開標審查結果，由鐘旻潤以最高標價2,173萬1,688元得標，另依卷附原證5即台灣金服公司108年10月3日108年度台金北繼字第14號函顯示（見本院卷第57至62頁），臺灣金服公司就108年10月4日公告標售108年度第114批逾期未辦繼承登記土地或建築改良物之標售公告，係通知各區公所，委託各區公所轉發至村里辦公室代為張貼，此為兩造所不爭執，已如前述，應堪採信為真。按「依第二項規定標售土地或建築改良物前應公告三十日，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄」，111年6月22日修正前土地法第73條之1第第2項定有明文，而臺灣金服公司標售108年度第114批逾期未辦繼承登記土地或建築改良物，係以108年10月4日108年度台北金繼字第14號「臺灣金服公司辦理財政部國有財產署北區分署標售108年度第114批逾期未辦繼承登記土地或建築改良物公告」進行公告，有上揭公告附卷足憑（見本院卷第315至320頁），承前所述，上揭公告係通知各區公所，委託各區公所轉發至村里辦公室代為張貼，此為兩造所不爭執，且依該公告所載「...（標售資料查詢網址：<http://www.tfasc.com.tw/>）」等語可悉，上揭標售公告亦有登載於「網址：<http://www.tfasc.com.tw/>」之公開網頁可供不特定人查詢；原告固質疑村里辦公室有無確實代為張貼上揭標售公告，然按「當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證責任，若一方就其主張之事實已提出適當之證明，他造欲否認其主張者，即不得不提出相當之反證，以盡其證明之責，此為舉證責任分配之原則，更是民事訴訟法第二百七十七條基於『公平原理及誠信原則，適當分配舉證責任』而設其抽象規範之具體展現」，有最高法院102年度台上字第297號民事裁判可資參照，按上揭標售公告標售之「逾期未辦繼承登記土地或建築改良物」高達80筆，倘有未

01 依法定程序實際進行公告之情形發生，何以未見有其餘78筆
02 標售案之利害關係人提出質疑？原告所為質疑明顯有違常
03 情，況上揭標售公告亦有公告登載上開公開網頁供不特定人
04 查詢，原告復未能提出其他證據證明上揭標售公告並未實際
05 張貼，是依上揭資料已堪認定上揭標售公告確已於108年10
06 月4日進行公告，而上揭標售案係於108年11月6日進行開
07 標，是認系爭房地於進行標售時，已按修正前土地法第73條
08 之1第2項之規定予以公告30日，該標售之公告程序並無違反
09 修正前土地法第73條之1第2項之規定。

10 (四)原告固主張渠等依修正前土地法第73條之1第3項之規定有優
11 先承購權，臺灣金服公司僅發函通知民權東路房地得標人鍾
12 旻潤行使優先承買權，漏未通知順序在先之繼承人即原告行
13 使優先承買權，顯有重大過失，自應負國家賠償責任云云。
14 惟按「依第二項規定標售土地或建築改良物前應公告三十
15 日，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有
16 優先購買權。但優先購買權人未於決標後十日內表示優先購
17 買者，其優先購買權視為放棄」，修正前土地法第73條之1
18 第3項固有明文，然該條款僅明訂「繼承人、合法使用人或
19 其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權」，並未明文課
20 以標售機關通知之法定義務，換言之，繼承人、合法使用人
21 或其他共有人等具有優先購買權人對於負責執行標售業務之
22 公務機關「通知行使優先承買權」之行為行使，並無公法上
23 請求權存在，縱公務員對於「通知行使優先承買權」之執
24 行，雖可使上揭繼承人、合法使用人或其他共有人享有反射
25 利益，然渠等依法本不得對於公務員請求為該通知之行為
26 者，縱公務員未通知原告行使優先承買權，原告就該部分本
27 無公法上請求權可資行使，以資保護其利益，自不得依上開
28 規定請求國家賠償損害。至臺灣金服公司雖曾以108年11月7
29 日108年度台金北繼字第14號函告知民權東路房地得標人鍾
30 旻潤倘為土地法第73條之1第3項之優先承買權人且具有實際
31 使用不動產之事實，請於開標日次日起10日檢具相關證明文

01 件送交審辦，有臺灣金服公司108年11月7日108年度台金北
02 繼字第14號函文附卷足憑（見本院卷第343、344頁），無非
03 係提醒得標人鍾旻潤倘為土地法第73條之1第3項之優先承買
04 權人且具有實際使用不動產之事實，應儘速提出送審定，避
05 免其他優先承買權之行使，而影響得標人鍾旻潤之拍定權
06 利，原告以此主張臺灣金服公司未通知渠等行使優先承買
07 權，被告執行職務行使公權力即有過失，應負國家賠償責
08 任，殊無足取。

09 (五)原告又主張臺灣金服公司竟僅發函通知復興北路房地得標人
10 榕庭公司行使優先承買權，漏未通知順序在先之繼承人即原
11 告行使優先承買權，顯有重大過失，自應負國家賠償責任云
12 云，惟按修正前土地法第73條之1第3項之規定，繼承人、合
13 法使用人或其他共有人等具有優先購買權人對於負責執行標
14 售業務之公務機關之「通知行使優先承買權」特定職務行為
15 行使，並無公法上請求權存在，已如前述，縱公務員未通知
16 原告行使優先承買權，原告就該部分本無公法上請求權可資
17 行使，以資保護其利益，自不得依上開規定請求國家賠償損
18 害。至臺灣金服公司雖曾以108年11月7日108年度台金北繼
19 字第14號函告知復興北路房地得標人榕庭公司倘為土地法第
20 73條之1第3項之優先承買權人且具有實際使用不動產之事
21 實，請於開標日次日起10日檢具相關證明文件送交審辦，有
22 臺灣金服公司108年11月7日108年度台金北繼字第14號函文
23 附卷足憑（見本院卷第341、342頁），亦係提醒得標人榕庭
24 公司倘為土地法第73條之1第3項之優先承買權人且具有實際
25 使用不動產之事實，應儘速提出送審定，避免其他優先承買
26 權之行使，而影響得標人榕庭公司之拍定權利，原告以此主
27 張臺灣金服公司未通知渠等行使優先承買權，被告執行職務
28 行使公權力即有過失，應負國家賠償責任，殊無足取。

29 (六)原告又主張渠等依土地法第34條之1第第4項之規定，就復興
30 北路房地有優先承買權，臺灣金服公司竟漏未通知渠等行使
31 土地法第34條之1第第4項之優先承買權，顯有過失，應負國

01 家賠償責任云云：按「共有人出賣其應有部分時，他共有人
02 得以同一價格共同或單獨優先承購」，土地法第34條之1第
03 第4項定有明文，然究其文義應係指共有人出賣其應有部分
04 時，該共有人以外之「其餘」共有人得以同一價格共同或單
05 獨優先承購，就復興北路房地標售案而言，出售標的既為原
06 告就復興北路房地之應有部分，原告即屬「出賣其應有部分
07 之共有人」，自不得再依土地法第34條之1第第4項之規定，
08 主張通知行使優先承買權，則臺灣金服公司縱未通知原告行
09 使優先承買權，亦無任何違法之處，另按「土地法第三十四
10 條之一第四項僅規定共有人出賣共有土地之應有部分時，他
11 共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，並未如同法第一
12 百零四條第二項後段設有出賣人未通知優先購買權人而與第
13 三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人之明
14 文。故該項規定之優先承購權係指他共有人出賣共有土地
15 時，對於該共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權而
16 已，除出賣應有部分之共有人通知外，非謂共有人一經表示
17 願優先承購，雙方即成立買賣契約」，有最高法院86年度台
18 上字第1089號民事裁判可資參照，可認土地法第34條之1第
19 第4項僅規定他共有人享有優先承買權，並對出賣應有部分
20 之共有人並未課以通知行使優先承買權之法定義務，是臺灣
21 金服公司雖曾以108年12月6日108年度台金北繼字第14號函
22 告知復興北路房地共有人如有意願通知行使優先承買權請於
23 期限內以同一條件承買、逾期未主張則視同放棄（見本院卷
24 第361至364頁），無非係使復興北路房地標售案之權利義務
25 關係能儘速終局確定，俾以維護法律秩序之安定性，要難據
26 此推論臺灣金服公司應通知原告通知行使優先承買權，是原
27 告執此主張臺灣金服公司未通知渠等行使優先承買權，被告
28 執行職務行使公權力即有過失，應負國家賠償責任，顯於法
29 有違，委難採認。

30 五、綜上所述，原告依國家賠償法律關係，請求被告給付原告
31 1,000萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按

年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。本件原告既受敗訴判決，其假執行之聲請即失所附麗，不應准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 11 月 17 日
民事第四庭 法 官 李家慧

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 11 月 17 日
書記官 王怡茹

附表：

不動產標示	面 積 (平方公尺)	權利範圍	門牌號碼
民權東路房地			
臺北市○○區○○段○○段0地號	3,847	74/10000	
臺北市○○區○○段○○段000○號	138.86	1/1	臺北市○○區○○○路0段000巷00弄0號4樓
復興北路房地			
臺北市○○區○○段○○段000地號	2,160	1509/400000	
臺北市○○區○○段○○段000地號	763	1509/400000	

(續上頁)

01

臺北市○○區○○ 段○○段0000○號	354.44	1/4	臺北市○○區 ○○○路00號13 樓
臺北市○○區○○ 段○○段0000○號		1599/100000	共有部分
臺北市○○區○○ 段○○段0000○號	2,197.39	2/62	臺北市○○區 ○○○路00號地 下2層