

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第271號

原 告 陳洋洲
黃菊英
陳裕文
陳健元
信智投資開發股份有限公司

兼 上一人
法定代理人 高廖塵美

共 同
訴訟代理人 王啟安律師
被 告 淡水企業股份有限公司

法定代理人 劉東光
訴訟代理人 蘇千祿律師

上列當事人間請求確認租賃關係不存在等事件，本院於民國114年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、確認原告陳洋洲與被告就附表一所示土地租賃關係不存在。
- 二、確認原告黃菊英與被告就附表二所示土地租賃關係不存在。
- 三、確認原告陳裕文與被告就附表三所示土地租賃關係不存在。
- 四、確認原告陳健元與被告就附表四所示土地租賃關係不存在。
- 五、確認原告高廖塵美與被告就附表五所示土地租賃關係不存在。
- 六、確認原告信智投資開發股份有限公司與被告就附表六所示土地租賃關係不存在。
- 七、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

01 壹、程序部分：

02 按當事人得以合意定第一審管轄法院，民事訴訟法第24條第
03 1項前段定有明文。再按當事人兩造以合意定第一審管轄法
04 院者，如具備法定要件，當事人及法院均應受拘束。關於合
05 意管轄之規定，除專屬管轄外，得排斥其他審判權而優先適
06 用。本件兩造所訂立之土地租賃契約書第8條，已約明因該
07 租賃契約所生訴訟，合意由本院為第一審管轄法院，有兩造
08 簽訂之土地租賃契約書共6份（見本院卷一第23至56頁）附
09 卷可參，揆之首揭規定，本院即有管轄權。被告辯稱原告起
10 訴之部分土地非屬合意管轄之範圍等語，然參總表所列各筆
11 土地均為兩造所簽立土地租賃契約書之附表內所列之土地，
12 而原告起訴求為確認者為兩造間就總表所列土地（下合稱系
13 爭土地）無租約關係，乃基於租賃關係而涉訟，而非本於無
14 權占有訴請物上請求權，是被告辯稱此部分非屬合意管轄，
15 而租約法律關係為不動產專屬管轄範圍等語，顯有誤會。

16 貳、實體部分：

17 一、原告主張：

18 (一)原告陳洋洲、黃菊英、陳裕文、陳健元、信智投資開發股份
19 有限公司（下稱信智公司）與高廖塵美於大約十餘年前分別
20 將如附表一至附表六所示土地出租予被告做為高爾夫球場用
21 地，並與被告簽訂土地租賃契約書，租賃期間均為1年、每
22 年年租金最遲應於隔年12月31日前給付。然於民國104年12
23 月31日以後，被告未與原告再簽立土地租賃契約書，猶仍繼
24 續使用系爭土地做為其高爾夫球場用地至今，嗣陳洋洲、黃
25 菊英、陳裕文與陳健元曾就被告積欠租金一事提起訴訟，經
26 本院108年度重訴字第918號判決、110年度重訴字第376號確
27 定判決認定其等間之租賃契約已更新為不定期租賃契約，而
28 信智公司及高廖塵美與被告間之租賃關係，實與陳洋洲、黃
29 菊英、陳裕文及陳健元與被告間之租賃關係相同，即租賃期
30 限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表
31 示反對之意思，依民法第451條規定亦變更為不定期租約。

32 (二)又兩造先前簽立之土地租賃契約書第6條約定「乙方（即承

01 租人) 如有違反本契約任何條款時, 甲方(即出租人) 得隨
02 時終止租約收回土地」, 而被告積欠原告租金長達數年, 已
03 違反兩造間土地租賃契約書第3條給付租金之約定。原告於
04 起訴前曾寄發書面通知被告依民法第450條第2項規定終止租
05 約, 如認終止不合法, 則原告以本件起訴狀繕本送達再次為
06 終止租約之意思表示, 爰提起本件訴訟, 請求確認租賃關係
07 不存在等語。並聲明: (一) 確認原告陳洋洲與被告就附表一所
08 示土地租賃關係不存在; (二) 確認原告黃菊英與被告就附表二
09 所示土地租賃關係不存在; (三) 確認原告陳裕文與被告就附表
10 三所示土地租賃關係不存在; (四) 確認原告陳健元與被告就附
11 表四所示土地租賃關係不存在; (五) 確認原告高廖塵美與被告
12 就附表五所示土地租賃關係不存在; (六) 確認原告信智投資開
13 發股份有限公司與被告就附表六所示土地租賃關係不存在。

14 二、被告則以: 原告等人既於臺灣士林地方法院(下稱士林地
15 院) 114年度補字第70號請求返還不當得利等事件主張不定期
16 租賃, 即自認兩造間租賃關係仍然存在, 則原告提起本件
17 確認兩造租賃關係不存在之訴為無理由。又原告未舉證其如
18 何以部分共有持分而任意終止原告主張之不定期租賃關係,
19 而其他共有人曾為被告之公司董監事並同意繼續出租, 且原
20 告既為被告之公司股東或董事, 竟違反公司經營項目而終止
21 兩造間租約, 其終止實不合法, 亦無理由。另本件係為原告
22 及各股東提供土地出租並申請高爾夫球場經營核准, 並非如
23 原告主張非租賃建築房屋之基地, 而無土地法第103條之適
24 用或可依民法第450條第2項隨時終止, 原告主張終止不定期
25 租賃關係, 顯非合法等語, 資為抗辯。並聲明: 原告之訴駁
26 回。

27 三、得心證之理由:

28 (一) 經查, 被告向原告承租總表所示之土地作為高爾夫球場使
29 用, 兩造於租約期間屆期後, 被告仍繼續使用總表所示之土
30 地(除總表編號A55、56、57即附表一編號44、44-1、44-2
31 以外, 詳後述), 原告亦未為任何反對之意思表示, 並向被告
32 催告租金, 被告亦有支付, 足認兩造間仍有續為租賃之合

01 意，依前揭規定，兩造間視為以不定期限繼續契約等情，為
02 兩造所不爭執（見本院卷二第46頁），且關於原告陳洋洲、
03 黃菊英、陳裕文、陳健元與被告間為不定期租賃契約乙節，
04 業經本院108年度重訴字第918號判決、110年度重訴字第376
05 號確定判決認定在案（見本院卷一第93至108頁），是原告
06 主張兩造於租期屆滿後，並未重新簽訂租賃契約，兩造間成
07 立不定期之租賃關係等語，應屬有據。

08 (二)依土地租賃契約書第6條約定：「乙方（即承租人）如有違
09 反本契約任何條款時，甲方（即出租人）得隨時終止租約收
10 回土地」，而被告積欠原告租金長達數年，已違反兩造間土
11 地租賃契約書第3條給付租金之約定，經陳洋洲、黃菊英、
12 陳裕文、陳健元於114年1月7日以律師信函向被告為終止租
13 約之意思表示，復經信智公司、高廖塵美於114年1月8日以
14 存證信函為終止租約之意思表示（見本院卷一第67至78
15 頁），雖原告寄發予被告之存證信函均經招領逾期而退回，
16 惟按表意人將其意思表示以書面郵寄掛號寄送至相對人之住
17 所地，郵務機關因不獲會晤相對人，而製作招領通知單通知
18 相對人領取者，除相對人能證明其客觀上有不能領取之正當
19 事由外，應認相對人受招領通知時，表意人之意思表示已到
20 達相對人而發生效力，不以相對人實際領取為必要（最高法
21 院109年度台上大字第908號裁定意旨參照）。本件存證信函
22 回執所載投遞不成功之原因為「1/8負責人沒上班不收」、
23 「主管拒收，暫存」、「1/9拒收」（見本院卷一第69至70
24 頁），由此可知被告確係於登記址營業且存證信函均已送
25 達，然因被告要求，郵務機關始以招領逾期為由退回存證信
26 函，依前開說明，被告倘未能證明其客觀上有不能領取之正
27 當事由，應認被告受招領通知時，原告終止系爭租約之意思
28 表示已到達被告而發生效力，不以被告實際領取為必要。是
29 原告對被告寄發存證信函為催告繳納租金之通知及終止租約
30 之意思表示，業經被告受領，是陳洋洲、黃菊英、陳裕文、
31 陳健元與被告間就附表一至四所示土地（除附表一編號44、
32 44-1、44-2外）之不定期租賃關係已於114年1月8日合法終

01 止，信智公司與高廖塵美與被告間就附表五、六所示土地之
02 不定期租賃關係已於114年1月9日合法終止。

03 (三)被告雖辯稱原告並非系爭土地之單獨所有權人，不得以共有
04 部分之持分而得任意終止租約等語。惟按共有人約定將其應
05 有部分出租與承租人者，性質上係該共有人約定將其按應有
06 部分對於共有物所具有之使用收益權，於契約關係存續期限
07 內，供由承租人享有，與民法第421條規定之租賃係以物為
08 標的者，固有不同，然既不違反公序良俗，法律上復無禁止
09 之規定，本諸契約自由原則，當事人間自得有效成立並準用
10 民法上租賃之規定，至應有部分之出租人如何履行其契約，
11 則係另一問題（最高法院77年度台上字第413號、76年度台
12 上字第2722號判決意旨參照）。是本件原告將自己之應有部
13 分出租給被告，為出租自己在共有物上之權利，並非共有物
14 之分管行為，並無多數決之問題，被告所辯容有誤解。

15 (四)又總表所示之土地，除總表編號A55、56、57（即附表一編
16 號44、44-1、44-2）所示之水仙段371、371-1、371-2地號
17 土地未見於原告陳洋洲與被告之104年度租約書，其餘均為
18 兩造間租賃契約所列之土地，此亦有土地租賃契約書在卷可
19 參（見本院卷一第23至65頁）。觀諸陳洋洲與被告104年租
20 約書所附附表，確實並未記載水仙段371、371-1、371-2地
21 號土地（見本院卷一第26至27頁），而陳洋洲與被告102、1
22 03年之租賃契約書雖有列載371地號土地（見本院卷一第32
23 頁、卷二第75頁），而371-1、371-2係自371地號分割出，
24 然依陳洋洲與被告間之租賃契約均係約定以契約附表所列之
25 土地面積總和據以計算租金，可知陳洋洲在104年租約屆滿
26 後，對被告催告支付之不定期租約租金，均未計入水仙段37
27 1、371-1、371-2地號土地之面積，且陳洋洲先前以本院108
28 年度重訴字第918號、110年度重訴字第376號起訴請求被告
29 給付租金所涉及之土地，亦不包含水仙段371、371-1、371-
30 2地號土地，由此尚難認水仙段371、371-1、371-2地號土地
31 土地於104年後仍在雙方租賃關係範圍內。被告目前雖仍占
32 有使用水仙段371、371-1、371-2地號土地，並為被告自承

01 為無權占有（見本院卷二第95頁），然尚難據此認定陳洋洲
02 與被告就總表編號A55、56、57（即附表一編號44、44-1、4
03 4-2）所示之水仙段371、371-1、371-2地號土地於103年租
04 約屆滿後，仍有存在租賃關係。陳洋洲與被告間就水仙段37
05 1、371-1、371-2地號土地於103年12月31日租約屆滿後，已
06 無租賃關係（見本院卷一第29頁），陳洋洲以本件起訴狀繕
07 本送達向被告終止該等地號土地之租賃關係，固不生效力，
08 惟陳洋洲與被告間就該等地號土地確實已無租賃關係存在，
09 且被告對此仍繼續占有中，兩造就該等土地係自何時開始不
10 存在租賃關係尚有不明，致原告究為出租人或無權占有之權
11 利人，其地位不明確，是陳洋洲起訴請求確認其與被告間就
12 水仙段371、371-1、371-2地號土地之租賃關係不存在，應
13 認仍具有確認利益，被告抗辯陳洋洲就此部分並無確認利益
14 等語，尚難憑採。至被告抗辯信智公司與被告間之租約僅有
15 98、101年租約書，且2份租約書所載土地不完全相同等語，
16 然本件信智公司係所請求確認租賃關係不存在之標的為附表
17 六所示地號土地，均已記載於98、101年租約書中（見本院
18 卷一第55至65頁），是被告此部分抗辯即屬無據。

19 (五)關於陳洋洲原有如總表編號A75、A76、A79、A83、A84、A10
20 1所示之6筆土地陸續於99至100年間轉讓他人，亦即於定期
21 租約期間中轉讓他人，嗣陳洋洲於102年、103年、104年租
22 約中仍以出租人身分出租上開土地，而出租人本即無須為所
23 有權人，是陳洋洲與被告間就該等土地之租約關係仍為有
24 效，於105年後亦更新為不定期租賃契約，出租人身份不
25 變，故原告陳洋洲就此部分土地終止不定期租約，應屬有
26 據。又陳洋洲原有如總表編號A81、A85、A86、A87、A88所
27 示之5筆土地，陸續於108年至110年間轉讓他人，即於105年
28 開始後之不定期租賃關係期間轉讓他人，依民法第425條第2
29 項規定，受讓人不承受租賃關係，陳洋洲與被告間之不定期
30 租賃關係仍存在，故陳洋洲終止不定期租賃關係，亦屬有
31 據。被告抗辯陳洋洲就上開已轉讓之土地並無所有權，不得
32 主張終止租約，當事人不適格等語，尚難憑採。

01 (六)又被告抗辯稱原告為被告之股東或董事，竟違反公司經營項
02 目而任意終止為不合法終止等語，惟原告中僅有信智公司、
03 高廖塵美為被告股東（見本院卷二第31頁），被告復未提出
04 原告均為被告之股東或董事之依據，亦未說明為何公司股東
05 不能終止與公司間之租賃契約關係，是被告此部分抗辯亦屬
06 無據。

07 (七)準此，陳洋洲、黃菊英、陳裕文、陳健元與被告間就附表一
08 至四所示土地（除附表一編號44、44-1、44-2外）之不定期
09 租賃關係已於114年1月8日合法終止，信智公司與高廖塵美
10 與被告間就附表五、六所示土地之不定期租賃關係已於114
11 年1月9日合法終止，另陳洋洲與被告間就附表一編號44、44
12 -1、44-2所示土地之租賃關係已於113年12月31日終止。

13 五、綜上所述，原告請求：(一)確認原告陳洋洲與被告就附表一所
14 示土地租賃關係不存在；(二)確認原告黃菊英與被告就附表二
15 所示土地租賃關係不存在；(三)確認原告陳裕文與被告就附表
16 三所示土地租賃關係不存在；(四)確認原告陳健元與被告就附
17 表四所示土地租賃關係不存在；(五)確認原告高廖塵美與被告
18 就附表五所示土地租賃關係不存在；(六)確認原告信智投資開
19 發股份有限公司與被告就附表六所示土地租賃關係不存在，
20 為有理由，應予准許。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據資料，
22 核與判決之結果不生影響，爰不另一一論列，併此敘明。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 115 年 1 月 20 日
25 民事第三庭 法官 許筑婷

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 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 115 年 1 月 20 日
30 書記官 林政彬

31 總表：

	土地坐落(重測前)	土地坐落(重測後)	土地面積
--	-----------	-----------	------

(續上頁)

01

編號	鄉鎮區	地段	小段	地號	地段	地號	(m ²)
A01	新北市淡水區	小八里坌子	高厝段	1-1	樹梅段	378	476.46
A02	新北市淡水區	小八里坌子	高厝段	1-2	樹梅段	379	185.99
A03	新北市淡水區	小八里坌子	高厝段	1-3	樹梅段	380	1,253.04
A04	新北市淡水區	小八里坌子	高厝段	1-4	樹梅段	381	224.00
A05	新北市淡水區	小八里坌子	高厝段	1-6	樹梅段	382	132.00
A06	新北市淡水區	小八里坌子	高厝段	1-7	樹梅段	383	234.00
A07	新北市淡水區	小八里坌子	高厝段	1-8	樹梅段	384	1,690.00
A08	新北市淡水區	小八里坌子	高厝段	1-9	樹梅段	318	191,904.51
A09	新北市淡水區	小八里坌子	高厝段	1-10	樹梅段	317	78.17
A10	新北市淡水區	小八里坌子	高厝段	1-11	樹梅段	315	9,842.36
A11	新北市淡水區	小八里坌子	竹園子	1	樹梅段	385	46,487.47
A11-1					樹梅段	318-2	6,500.27
A11-2					樹梅段	318-5	31,734.16
A11-3					樹梅段	318-7	87,834.94
A12	新北市淡水區	小八里坌子	竹園子	1-1	樹梅段	395	10,603.08
A13	新北市淡水區	小八里坌子	竹園子	1-2	樹梅段	388	25,100.83
A14	新北市淡水區	小八里坌子	竹園子	1-19	樹梅段	386	17,224.03
A15	新北市淡水區	小八里坌子	竹園子	1-29	樹梅段	387	520.98
A16	新北市淡水區	小八里坌子	竹園子	1-30	樹梅段	389	1,256.01
A17	新北市淡水區	小八里坌子	竹園子	2	樹梅段	397	996.00
A18	新北市淡水區	小八里坌子	竹園子	7	樹梅段	399	1,256.36
A19	新北市淡水區	小八里坌子	竹園子	14	樹梅段	481	762.11
A20	新北市淡水區	小八里坌子	竹園子	15	樹梅段	482	7,118.87
A21	新北市淡水區	小八里坌子	竹園子	16	樹梅段	394	184.57
A22	新北市淡水區	小八里坌子	竹園子	17	樹梅段	393	1,103.00
A23	新北市淡水區	小八里坌子	竹園子	18	樹梅段	483	486.20
A24	新北市淡水區	小八里坌子	外北勢	19	樹梅段	320	15,358.90
A25	新北市淡水區	小八里坌子	外北勢	20	樹梅段	319	1,274.07
A26	新北市淡水區	小八里坌子	內小八里坌子	1	樹梅段	485	13,094.56
A27	新北市淡水區	小八里坌子	內小八里坌子	1-1	樹梅段	484	200.50
A28	新北市淡水區	小八里坌子	內小八里坌子	1-2	樹梅段	487	5,196.74
A29	新北市淡水區	小八里坌子	內小八里坌子	6	樹梅段	488	5,865.00
A30	新北市淡水區	小八里坌子	內小八里坌子	7	樹梅段	489	6,236.98
A31	新北市淡水區	小八里坌子	內小八里坌子	7-1	樹梅段	492	364.89
A32	新北市淡水區	小八里坌子	內小八里坌子	13	樹梅段	494	103.51
A33	新北市淡水區	小八里坌子	內小八里坌子	27	樹梅段	497	53.39
A34	新北市淡水區	小八里坌子	內小八里坌子	28	樹梅段	493	349.54
A35	新北市淡水區	小八里坌子	樹梅坑	590	樹梅段	441	375.87
A36	新北市淡水區	小八里坌子	樹梅坑	593	樹梅段	455	806.73
A37	新北市淡水區	小八里坌子	樹梅坑	594	樹梅段	456	612.58
A38	新北市淡水區	小八里坌子	樹梅坑	597	樹梅段	468	1,397.20
A39	新北市淡水區	小八里坌子	樹梅坑	598	樹梅段	470	149.92
A40	新北市淡水區	水仙段		13	水仙段	13	2,774.01
A41	新北市淡水區	水仙段		13-1	水仙段	13-1	25.71
A42	新北市淡水區	水仙段		13-2	水仙段	13-2	139.68
A43	新北市淡水區	水仙段		14	水仙段	14	165.40
A44	新北市淡水區	水仙段		14-1	水仙段	14-1	35.84
A45	新北市淡水區	水仙段		16	水仙段	16	4,722.06
A46	新北市淡水區	水仙段		16-1	水仙段	16-1	86.61
A47	新北市淡水區	水仙段		364	水仙段	364	489.66
A48	新北市淡水區	水仙段		365	水仙段	365	9,204.91
A49	新北市淡水區	水仙段		366	水仙段	366	6,789.91
A50	新北市淡水區	水仙段		367	水仙段	367	25,479.51
A51	新北市淡水區	水仙段		367-1	水仙段	367-1	8.98
A52	新北市淡水區	水仙段		368	水仙段	368	3,992.84

(續上頁)

01

A53	新北市淡水區	水仙段		369	水仙段	369	0.90
A54	新北市淡水區	水仙段		370	水仙段	370	21,410.09
A55	新北市淡水區	水仙段		371	水仙段	371	482.78
A56	新北市淡水區	水仙段		371	水仙段	371-1	578.64
A57	新北市淡水區	水仙段		371	水仙段	371-2	144.40
A58	新北市淡水區	馬偕段		2	馬偕段	2	237.85
A59	新北市淡水區	馬偕段		3	馬偕段	3	4,125.66
A60	新北市淡水區	馬偕段		4	馬偕段	4	34,915.08
A61	新北市淡水區	馬偕段		26	馬偕段	26	905.43
A62	新北市淡水區	小八里坌子	竹園子	11	樹梅段	396	346.00
A63	新北市淡水區	小八里坌子	外北勢	29	樹梅段	333	521.00
A64	新北市淡水區	小八里坌子	外北勢	45-2	樹梅段	345	3,845.00
A65	新北市淡水區	小八里坌子	外北勢	338-2	樹梅段	344	2,050.32
A66	新北市淡水區	水仙段		3-4	水仙段	3-4	33.32
A67	新北市淡水區	水仙段		8-1	水仙段	8-1	0.94
A68	新北市淡水區	水仙段		34	水仙段	34	143.18
A69	新北市淡水區	水仙段		35	水仙段	35	23.73
A70	新北市淡水區	水仙段		40	水仙段	40	536.02
A71	新北市淡水區	水仙段		41	水仙段	41	207.45
A72	新北市淡水區	水仙段		41-3	水仙段	41-3	377.00
A73	新北市淡水區	水仙段		54	水仙段	54	196.17
A74	新北市淡水區	水仙段		61	水仙段	61	296.58
A75	新北市淡水區	水仙段		61-1	水仙段	61-1	11.49
A76	新北市淡水區	水仙段		62	水仙段	62	16.40
A77	新北市淡水區	水仙段		63	水仙段	63	490.45
A78	新北市淡水區	水仙段		68	水仙段	68	1,159.38
A79	新北市淡水區	水仙段		138-5	水仙段	138-5	5,058.30
A80	新北市淡水區	水仙段		215	水仙段	215	227.89
A81	新北市淡水區	水仙段		250	水仙段	250	78.40
A82	新北市淡水區	水仙段		372	水仙段	372	230.13
A83	新北市淡水區	海鷗段		349	海鷗段	349	170.24
A84	新北市淡水區	海鷗段		490	海鷗段	490	83.57
A85	新北市淡水區	海天段		554	海天段	554	183.46
A86	新北市淡水區	海天段		554-1	海天段	554-1	92.44
A87	新北市淡水區	海天段		554-2	海天段	554-2	14.85
A88	新北市淡水區	海天段		641-3	海天段	641-3	278.95
A89	新北市淡水區	海天段		641-9	海天段	641-9	8.25
A90	新北市淡水區	馬偕段		25	馬偕段	25	231.19
A91	新北市淡水區	馬偕段		372	馬偕段	372	70.93
A92	新北市淡水區	馬偕段		373	馬偕段	373	0.03
A93	新北市淡水區	馬偕段		373-1	馬偕段	373-1	0.14
A94	新北市淡水區	水仙段		20	水仙段	20	142.08
A95	新北市淡水區	小八里坌子	外北勢	337-1	樹梅段	321	4,174.07
A96	新北市淡水區	小八里坌子	外北勢	337-2	樹梅段	322	486.28
A97	新北市淡水區	水仙段		17-6	水仙段	17-6	370.25
A98	新北市淡水區	水仙段		17-14	水仙段	17-14	8.49
A99	新北市淡水區	水仙段		36	水仙段	36	363.09
A100	新北市淡水區	水仙段		36-1	水仙段	36-1	80.64
A101	新北市淡水區	水仙段		37	水仙段	37	1,846.53
A102	新北市淡水區	水仙段		37-5	水仙段	37-5	597.97

02

註：

03

1.A1至A8及A11，因士林地院109年度士簡字第1290號判決合併為樹梅段318地

04

號後，再分割為樹梅段318-0至318-7等8個地號。本表僅列出與本案原告有

- 01 關之地號樹梅段318-2、318-5、318-7(A11-1、A11-2、A11-3)。
- 02 2.A01至A61為租賃契約書附件一中，「一、新淡水高爾夫球場開放許可申請
- 03 用地」所列土地清單之彙整。
- 04 3.A61至A102則為陳洋洲租賃契約書（104/12/23）及信智投資契約書附件一
- 05 中，「二、球場周邊苗圃、蓄水池及景觀等用地」之彙整。
- 06 4.A79、A81、A85、A86、A87、A88等6筆土地（水仙138-5、水仙250、海天55
- 07 4、海天554-1、海天554-2、海天641-3），原告現均已無所有權。
- 08 5.A81於110年1月22日因共有物分割判決，新增(分割)地號250-1、250-2、25
- 09 0-3，由陳洋洲取得地號250-2，權利範圍1分之1。

10 附表一（陳洋洲）：

11

編號	總表 編號	土地坐落(重測前)			土地坐落 (重測後)		權利範圍
		地段	小段	地號	地段	地號	
1	A01	小八里坌子	高厝段	1-1	樹梅段	378	
2	A02	小八里坌子	高厝段	1-2	樹梅段	379	
3	A03	小八里坌子	高厝段	1-3	樹梅段	380	
4	A04	小八里坌子	高厝段	1-4	樹梅段	381	
5	A05	小八里坌子	高厝段	1-6	樹梅段	382	
6	A06	小八里坌子	高厝段	1-7	樹梅段	383	
7	A07	小八里坌子	高厝段	1-8	樹梅段	384	
8	A08	小八里坌子	高厝段	1-9	樹梅段	318	
9	A09	小八里坌子	高厝段	1-10	樹梅段	317	7/18
10	A10	小八里坌子	高厝段	1-11	樹梅段	315	2/18
11	A11	小八里坌子	竹圍子	1	樹梅段	385	
11-1	A11-1				樹梅段	318-2	0000000/0000000
11-2	A11-3				樹梅段	318-7	0000000/0000000
12	A12	小八里坌子	竹圍子	1-1	樹梅段	395	1/18
13	A13	小八里坌子	竹圍子	1-2	樹梅段	388	48/288

14	A14	小八里坌子	竹圍子	1-19	樹梅段	386	48/288
15	A15	小八里坌子	竹圍子	1-29	樹梅段	387	48/288
16	A16	小八里坌子	竹圍子	1-30	樹梅段	389	48/288
17	A17	小八里坌子	竹圍子	2	樹梅段	397	3/18
18	A18	小八里坌子	竹圍子	7	樹梅段	399	3/18
19	A19	小八里坌子	竹圍子	14	樹梅段	481	3/18
20	A20	小八里坌子	竹圍子	15	樹梅段	482	1/18
21	A21	小八里坌子	竹圍子	16	樹梅段	394	7/18
22	A22	小八里坌子	竹圍子	17	樹梅段	393	3/18
23	A23	小八里坌子	竹圍子	18	樹梅段	483	2/18
24	A24	小八里坌子	外北勢	19	樹梅段	320	1/18
25	A25	小八里坌子	外北勢	20	樹梅段	319	1/18
26	A26	小八里坌子	內小八里坌子	1	樹梅段	485	1/18
27	A27	小八里坌子	內小八里坌子	1-1	樹梅段	484	7/18
28	A28	小八里坌子	內小八里坌子	1-2	樹梅段	487	1/18
29	A29	小八里坌子	內小八里坌子	6	樹梅段	488	1/18
30	A30	小八里坌子	內小八里坌子	7	樹梅段	489	16/288
31	A31	小八里坌子	內小八里坌子	7-1	樹梅段	492	3/18
32	A32	小八里坌子	內小八里坌子	13	樹梅段	494	112/288
33	A33	小八里坌子	內小八里坌子	27	樹梅段	497	112/288
34	A34	小八里坌子	內小八里坌子	28	樹梅段	493	3/18
35	A35	小八里坌子	樹梅坑	590	樹梅段	441	48/288

36	A36	小八里坌子	樹梅坑	593	樹梅段	455	48/288
37	A37	小八里坌子	樹梅坑	594	樹梅段	456	48/288
38	A38	小八里坌子	樹梅坑	597	樹梅段	468	48/288
39	A39	小八里坌子	樹梅坑	598	樹梅段	470	48/288
40	A45	水仙段		16	水仙段	16	16/288
41	A50	水仙段		367	水仙段	367	16/288
42	A51	水仙段		367-1	水仙段	367-1	112/288
43	A53	水仙段		369	水仙段	369	112/288
44	A55	水仙段		371	水仙段	371	1/1
44-1	A56	水仙段		371-1	水仙段	371-1	1/1
44-2	A57	水仙段		371-2	水仙段	371-2	1/1
45	A58	馬偕段		2	馬偕段	2	112/288
46	A59	馬偕段		3	馬偕段	3	16/288
47	A60	馬偕段		4	馬偕段	4	32/288
48	A61	馬偕段		26	馬偕段	26	16/288
49	A62	小八里坌子	竹圍子	11	樹梅段	396	13/54
50	A63	小八里坌子	外北勢	29	樹梅段	333	7/24
51	A64	小八里坌子	外北勢	45-2	樹梅段	345	699/2400
52	A65	小八里坌子	外北勢	338-2	樹梅段	344	699/2400
53	A66	水仙段		3-4	水仙段	3-4	7/24
54	A67	水仙段		8-1	水仙段	8-1	7/24
55	A68	水仙段		34	水仙段	34	7/24
56	A69	水仙段		35	水仙段	35	7/24
57	A70	水仙段		40	水仙段	40	7/24
58	A71	水仙段		41	水仙段	41	19/72
59	A72	水仙段		41-3	水仙段	41-3	19/72
60	A73	水仙段		54	水仙段	54	7/24
61	A74	水仙段		61	水仙段	61	7/24
62	A77	水仙段		63	水仙段	63	7/24
63	A78	水仙段		68	水仙段	68	1/8

64	A80	水仙段		215	水仙段	215	7/24
65	A82	水仙段		372	水仙段	372	7/18
66	A83	海鷗段		349	海鷗段	349	無所有權
67	A89	海天段		641-9	海天段	641-9	7/24
68	A90	馬偕段		25	馬偕段	25	5/24
69	A91	馬偕段		372	馬偕段	372	7/24
70	A92	馬偕段		373	馬偕段	373	7/24
71	A93	馬偕段		373-1	馬偕段	373-1	7/24
72	A94	水仙段		20	水仙段	20	1/72
73	A95	小八里坌子	外北勢	337-1	樹梅段	321	64/288
74	A96	小八里坌子	外北勢	337-2	樹梅段	322	112/288
75	A97	水仙段		17-6	水仙段	17-6	84/288
76	A98	水仙段		17-14	水仙段	17-14	84/288
77	A99	水仙段		36	水仙段	36	7/24
78	A100	水仙段		36-1	水仙段	36-1	7/24
79	A102	水仙段		37-5	水仙段	37-5	7/24
80	A75	水仙段		61-1	水仙段	61-1	無所有權
81	A76	水仙段		62	水仙段	62	無所有權
82	A79	水仙段		138-5	水仙段	138-5	無所有權
83	A81	水仙段		250	水仙段	250	無所有權
84	A84	海鷗段		490	海鷗段	490	無所有權
85	A85	海天段		554	海天段	554	無所有權
86	A86	海天段		554-1	海天段	554-1	無所有權
87	A87	海天段		554-2	海天段	554-2	無所有權

88	A88	海天段		641-3	海天段	641-3	無所有權
89	A101	水仙段		37	水仙段	37	無所有權

註：

- 1.水仙段371-1、371-2均分割自水仙段371。
- 2.編號1至43、45至48出自[原證1]租賃契約書、附件一、一新淡水高爾夫球場開放許可申請用地。編號44、44-1、44-2並未見於[原證1]租賃契約書。
- 3.編號49至89出自[原證1]租賃契約書、附件一、二球場周邊…景觀用地。
- 4.編號66及編號80至89，陳洋洲雖非所有權人，但列在租賃契約上。
- 5.因士林地院109年度士簡字第1290號判決合併為樹梅段318地號後，再分割為樹梅段318-0至318-7等8個地號，陳洋洲因分割取得樹梅段318-2、318-7等地號之部分所有權。
- 6.無所有權之原因乃陳洋洲於簽訂租約後，將土地贈與家人或出售他人。

附表二（黃菊英）：

編號	總表 編號	土地坐落(重測前)			土地坐落 (重測後)		權利範圍
		地段	小段	地號	地段	地號	
1	A01	小八里坌子	高厝段	1-1	樹梅段	378	
2	A03	小八里坌子	高厝段	1-3	樹梅段	380	
3	A07	小八里坌子	高厝段	1-8	樹梅段	384	
4	A08	小八里坌子	高厝段	1-9	樹梅段	318	
5	A10	小八里坌子	高厝段	1-11	樹梅段	315	5/18
6	A11	小八里坌子	竹園子	1	樹梅段	385	
6-1	A11-1				樹梅段	318-2	0000000/0000000
6-2	A11-3				樹梅段	318-7	0000000/0000000
7	A12	小八里坌子	竹園子	1-1	樹梅段	395	6/18
8	A13	小八里坌子	竹園子	1-2	樹梅段	388	64/288
9	A14	小八里坌子	竹園子	1-19	樹梅段	386	64/288

10	A15	小八里坌子	竹圍子	1-29	樹梅段	387	64/288
11	A16	小八里坌子	竹圍子	1-30	樹梅段	389	64/288
12	A17	小八里坌子	竹圍子	2	樹梅段	397	4/18
13	A18	小八里坌子	竹圍子	7	樹梅段	399	4/18
14	A19	小八里坌子	竹圍子	14	樹梅段	481	4/18
15	A20	小八里坌子	竹圍子	15	樹梅段	482	6/18
16	A22	小八里坌子	竹圍子	17	樹梅段	393	4/18
17	A23	小八里坌子	竹圍子	18	樹梅段	483	5/18
18	A24	小八里坌子	外北勢	19	樹梅段	320	6/18
19	A25	小八里坌子	外北勢	20	樹梅段	319	6/18
20	A26	小八里坌子	內小八里坌子	1	樹梅段	485	6/18
21	A28	小八里坌子	內小八里坌子	1-2	樹梅段	487	6/18
22	A29	小八里坌子	內小八里坌子	6	樹梅段	488	6/18
23	A30	小八里坌子	內小八里坌子	7	樹梅段	489	96/288
24	A31	小八里坌子	內小八里坌子	7-1	樹梅段	492	4/18
25	A34	小八里坌子	內小八里坌子	28	樹梅段	493	4/18
26	A35	小八里坌子	樹梅坑	590	樹梅段	441	64/288
27	A36	小八里坌子	樹梅坑	593	樹梅段	455	64/288
28	A37	小八里坌子	樹梅坑	594	樹梅段	456	64/288
29	A38	小八里坌子	樹梅坑	597	樹梅段	468	64/288
30	A39	小八里坌子	樹梅坑	598	樹梅段	470	64/288
31	A45	水仙段		16	水仙段	16	96/288
32	A50	水仙段		367	水仙段	367	96/288
33	A60	馬偕段		4	馬偕段	4	80/288

(續上頁)

01

34	A59	馬偕段		3	馬偕段	3	96/288
35	A61	馬偕段		26	馬偕段	26	96/288

註：因士林地院109年度士簡字第1290號判決合併為樹梅段318地號後，再分割為樹梅段318-0至318-7等8個地號，黃菊英因分割取得樹梅段318-2、318-7等地號之部分所有權。

02

附表三（陳裕文）：

03

編號	總表 編號	土地坐落(重測前)			土地坐落 (重測後)		權利範圍
		地段	小段	地號	地段	地號	
1	A48	水仙段		365	水仙段	365	112/288
2	A49	水仙段		366	水仙段	366	112/288
3	A52	水仙段		368	水仙段	368	112/288
4	A54	水仙段		370	水仙段	370	112/288

04

附表四（陳健元）：

05

編號	總表 編號	土地坐落(重測前)			土地坐落 (重測後)		權利範圍
		地段	小段	地號	地段	地號	
1	A15	小八里坌子	竹圍子	1-29	樹梅段	387	1/36
2	A16	小八里坌子	竹圍子	1-30	樹梅段	389	1/36
3	A17	小八里坌子	竹圍子	2	樹梅段	397	1/36
4	A18	小八里坌子	竹圍子	7	樹梅段	399	1/36
5	A19	小八里坌子	竹圍子	14	樹梅段	481	1/36
6	A21	小八里坌子	竹圍子	16	樹梅段	394	1/36
7	A22	小八里坌子	竹圍子	17	樹梅段	393	1/36
8	A23	小八里坌子	竹圍子	18	樹梅段	483	1/36
9	A25	小八里坌子	外北勢	20	樹梅段	319	1/36
10	A40	水仙段		13	水仙段	13	5/12
11	A41	水仙段		13-1	水仙段	13-1	8/18

(續上頁)

01

12	A42	水仙段		13-2	水仙段	13-2	8/18
13	A43	水仙段		14	水仙段	14	5/12
14	A44	水仙段		14-1	水仙段	14-1	8/18
15	A46	水仙段		16-1	水仙段	16-1	112/288
16	A47	水仙段		364	水仙段	364	112/288
17	A51	水仙段		367-1	水仙段	367-1	1/18

02

03

附表五 (高廖塵美) :

編號	總表 編號	土地坐落(重測前)			土地坐落 (重測後)		權利範圍
		地段	小段	地號	地段	地號	
1	A01	小八里坌子	高厝段	1-1	樹梅段	378	16/288
2	A02	小八里坌子	高厝段	1-2	樹梅段	379	16/288
3	A03	小八里坌子	高厝段	1-3	樹梅段	380	16/288
4	A04	小八里坌子	高厝段	1-4	樹梅段	381	16/288
5	A05	小八里坌子	高厝段	1-6	樹梅段	382	16/288
6	A06	小八里坌子	高厝段	1-7	樹梅段	383	16/288
7	A07	小八里坌子	高厝段	1-8	樹梅段	384	16/288
8	A08	小八里坌子	高厝段	1-9	樹梅段	318	16/288
9	A08	小八里坌子	高厝段	1-10	樹梅段	317	16/288
10	A10	小八里坌子	高厝段	1-11	樹梅段	315	16/288
11	A11	小八里坌子	竹園子	1	樹梅段		
11-1	A11-2				樹梅段	318-5	0000000/0000000
12	A12	小八里坌子	竹園子	1-1	樹梅段	395	1/18
13	A13	小八里坌子	竹園子	1-2	樹梅段	388	16/288
14	A14	小八里坌子	竹園子	1-19	樹梅段	386	16/288
15	A15	小八里坌子	竹園子	1-29	樹梅段	387	16/288
16	A16	小八里坌子	竹園子	1-30	樹梅段	389	16/288
17	A17	小八里坌子	竹園子	2	樹梅段	397	1/18
18	A18	小八里坌子	竹園子	7	樹梅段	399	1/18

19	A19	小八里坌子	竹園子	14	樹梅段	481	1/18
20	A20	小八里坌子	竹園子	15	樹梅段	482	1/18
21	A21	小八里坌子	竹園子	16	樹梅段	394	1/18
22	A22	小八里坌子	竹園子	17	樹梅段	393	1/18
23	A23	小八里坌子	竹園子	18	樹梅段	483	16/288
24	A24	小八里坌子	外北勢	19	樹梅段	320	16/288
25	A25	小八里坌子	外北勢	20	樹梅段	319	16/288
26	A26	小八里坌子	內小八里坌子	1	樹梅段	485	16/288
27	A27	小八里坌子	內小八里坌子	1-1	樹梅段	484	16/288
28	A28	小八里坌子	內小八里坌子	1-2	樹梅段	487	16/288
29	A29	小八里坌子	內小八里坌子	6	樹梅段	488	16/288
30	A30	小八里坌子	內小八里坌子	7	樹梅段	489	16/288
31	A31	小八里坌子	內小八里坌子	7-1	樹梅段	492	16/288
32	A32	小八里坌子	內小八里坌子	13	樹梅段	494	16/288
33	A33	小八里坌子	內小八里坌子	27	樹梅段	497	16/288
34	A34	小八里坌子	內小八里坌子	28	樹梅段	493	16/288
35	A35	小八里坌子	樹梅坑	590	樹梅段	441	1/18
36	A36	小八里坌子	樹梅坑	593	樹梅段	455	1/18
37	A37	小八里坌子	樹梅坑	594	樹梅段	456	1/18
38	A38	小八里坌子	樹梅坑	597	樹梅段	468	1/18
39	A39	小八里坌子	樹梅坑	598	樹梅段	470	1/18
40	A40	水仙段		13	水仙段	13	1/18

(續上頁)

01

41	A41	水仙段		13-1	水仙段	13-1	1/18
42	A42	水仙段		13-2	水仙段	13-2	1/18
43	A43	水仙段		14	水仙段	14	1/18
44	A44	水仙段		14-1	水仙段	14-1	1/18
45	A45	水仙段		16	水仙段	16	16/288
46	A46	水仙段		16-1	水仙段	16-1	16/288
47	A47	水仙段		364	水仙段	364	16/288
48	A48	水仙段		365	水仙段	365	16/288
49	A49	水仙段		366	水仙段	366	16/288
50	A50	水仙段		367	水仙段	367	16/288
51	A51	水仙段		367-1	水仙段	367-1	16/288
52	A52	水仙段		368	水仙段	368	16/288
53	A53	水仙段		369	水仙段	369	16/288
54	A54	水仙段		370	水仙段	370	16/288
55	A55	馬偕段		2	馬偕段	2	1/18
56	A58	馬偕段		3	馬偕段	3	16/288
57	A60	馬偕段		4	馬偕段	4	32/288
58	A61	馬偕段		26	馬偕段	26	16/288

註：因士林地院109年度士簡字第1290號判決合併為樹梅段318地號後，再分割為樹梅段318-0至318-7等8個地號，高廖塵美因分割取得樹梅段318-5地號之部分所有權。

02

03

附表六（信智公司）：

編號	總表 編號	土地坐落(重測前)			土地坐落 (重測後)		權利範圍
		地段	小段	地號	地段	地號	
1	A11	小八里坌子	竹圍子	1	樹梅段	385	
2	A11-2				樹梅段	318-5	774791/000000

註：因士林地院109年度士簡字第1290號判決合併為樹梅段318地號後，再分割為樹梅段318-0至318-7等8個地號，信智公司因分割取得樹梅段318-5地號之部分所有

(續上頁)

01

權。