

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第342號

上訴人 朱明龍
許柏榆
張月美
蕭進流
蘇曉倩
黃麗純

共同

訴訟代理人 林宇文律師
複代理人 張漢榮律師
被上訴人 鄭清水
訴訟代理人 李銘洲律師
複代理人 林貝珍律師

上列當事人間請求確認優先承買權不存在事件，上訴人對於中華民國111年12月28日臺灣新北地方法院111年度重訴字第320號第一審判決提起一部上訴，本院於113年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按當事人對於第一審判決不服之程度，至第二審言詞辯論終結時為止，得擴張或變更之。又當事人於本案經終局判決後，對不利其部分提起上訴，於上級審減縮上訴聲明，實質上與撤回減縮部分之上訴無異，該被減縮部分即生判決確定之效果（最高法院107年度台聲字第544號裁定參照）。上訴人於原審請求確認被上訴人就坐落新北市○○區○○段000000地號土地（面積122.71平方公尺，下稱系爭土地）之優先購買權不存在（見原審卷第269頁）。原審為上訴人全部敗

訴之判決，上訴人不服，提起一部上訴，請求確認被上訴人就系爭土地面積逾66平方公尺之優先購買權不存在（見本院卷第17頁），嗣減縮上訴聲明為請求確認被上訴人就系爭土地如新北市樹林地政事務所（樹林地政事務所）民國112年12月7日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示暫編地號1599-2（1）21.96平方公尺、1599-2（2）26.74平方公尺部分之優先購買權不存在（見本院卷第245頁，即請求確認被上訴人就系爭土地面積逾74.01平方公尺之優先購買權不存在），依上開說明，應予准許（未上訴部分及減縮部分均非本院審理範圍），合先敘明。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：伊參與新北市政府於110年10月12日公告辦理代為標售110年度第6批地籍清理未釐清權屬土地作業，伊以新臺幣（下同）630萬7,000元標得第000-00-000標號標的即系爭土地。詎料，被上訴人以系爭土地上所坐落門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號建物（下稱系爭建物）係其母即訴外人鄭桂於60年間所興建，符合地籍清理條例第12條第1項第4款所規定「本條例施行前已占有達十年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人」之要件為由，於111年1月20日提出優先購買申請，新北市政府於同年3月8日准其優先購買系爭土地。然地籍清理條例第12條第1項第4款所規定優先購買人須為地籍清理條例施行（即97年7月1日）前已占有標售土地達10年以上，且優先購買權範圍限於實際占有標售土地已達10年以上位置，然系爭建物其中如附圖所示暫編地號1599-2面積74.01平方公尺係於00年0月間興建加強磚造建物，嗣於90年6月增建2樓加強磚造建物，至於附圖所示暫編地號1599-2（1）21.96平方公尺部分則係000年0月間增建鋼鐵造建物，附圖所示暫編地號1599-2（2）26.74平方公尺部分則為系爭土地之空地部分，上述鋼鐵造建物所坐落土地及空地，均非被上訴人依地籍清理條例第12條第1項第4款所得主張優先購買權之範圍，爰請求確認被上訴人就系爭土地如附

01 圖所示暫編地號1599-2(1) 21.96平方公尺、1599-2(2) 2
02 6.74平方公尺部分之優先購買權不存在等語。

03 二、被上訴人則以：伊之母鄭桂前於00年0月間即在系爭土地興
04 建系爭建物，自斯時起伊及伊家族長期占有系爭土地，支配
05 及管理使用範圍包括系爭建物坐落基地範圍及周遭空地，系
06 爭建物所增建鋼鐵造建物部分即在原管理範圍內土地所擴
07 建，該部分土地早期係用以種植蔬菜而存在灌溉水井，伊及
08 伊家族就系爭土地全部長期具事實上管理之力，嗣伊於90年
09 6月18日自鄭桂受贈系爭建物而為系爭建物之事實上處分權
10 人，繼續占有使用系爭土地迄今，故新北市政府辦理標售未
11 釐清權屬土地作業，曾2次安排相關主管單位辦理會勘，已
12 確認伊占有土地範圍而分割測量登記為系爭土地，包括系爭
13 建物加強磚造部分坐落區域、系爭建物鋼鐵造部分坐落區域
14 及系爭建物旁通行使用走道，全部範圍均為伊占有、使用並
15 無疑義，且建築法第11條規定，建築基地包含建築物本身所
16 占之地面及其應留設之法定空地，法定空地之留設應包括建
17 築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，且法定空
18 地不得任意分割、移轉或另作他用，伊對系爭土地全部範圍
19 均有優先購買權等語資為抗辯。

20 三、上訴人於原審起訴聲明：確認被上訴人就系爭土地之優先購
21 買權不存在。原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，
22 提起一部上訴，上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第
23 (二)項請求部分廢棄。(二)上開廢棄部分，請求確認被上訴人就
24 系爭土地如附圖所示暫編地號1599-2(1) 21.96平方公尺、
25 1599-2(2) 26.74平方公尺部分之優先購買權不存在。被上
26 訴人於本院答辯聲明：上訴駁回。

27 四、兩造不爭執事項（見本院卷第90、91、246、247頁）：

28 (一)新北市政府於系爭土地完成分割登記後，將系爭土地列為11
29 0年度第6批地籍清理土地公開標售案代為標售之標的，經上
30 訴人於111年1月18日以630萬7,000元得標。

31 (二)被上訴人向新北市政府主張其為符合地籍清理條例第12條第

01 1項第1款及第4款規定優先購買權資格之人，向新北市政府
02 為行使優先購買之意思表示，新北市政府發文通知上訴人應
03 於文到10內提起民事訴訟，如逾期不起訴，將核發產權移轉
04 證明書予被上訴人。

05 (三)系爭建物一層樓加強磚造66平方公尺部分係被上訴人之母鄭
06 桂於67年6月所興建，新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍資料
07 記載起課日期為67年7月，嗣於90年6月增建二樓加強磚造66
08 平方公尺，再於106年3月增建一樓鋼鐵造16.63平方公尺、
09 二樓16.63平方公尺、三樓82.63平方公尺。

10 (四)鄭桂於90年6月18日將系爭建物之事實上處分權贈與被上訴
11 人。

12 五、上訴人主張被上訴人僅就系爭建物加強磚造部分所坐落系爭
13 土地範圍即如附圖所示暫編地號1599-2面積74.01平方公尺
14 有優先購買權，為被上訴人所否認，並以前詞置辯，是本件
15 爭點應為：被上訴人就系爭土地如附圖所示暫編地號1599-2
16 (1) 21.96平方公尺、1599-2 (2) 26.74平方公尺部分是否
17 有優先購買權？

18 (一)按直轄市或縣（市）主管機關依97年7月1日施行地籍清理條
19 例第11條規定代為標售之土地，其優先購買權人及優先順序
20 如下：一、地上權人、典權人、永佃權人、農育權人。二、
21 基地或耕地承租人。三、共有土地之他共有人。四、本條例
22 施行前已占有達10年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有
23 人。地籍清理條例第11條、第12條第1項定有明文。又按地
24 籍清理條例第11條第3項規定授權訂定之地籍清理未能釐清
25 權屬土地代為標售辦法（下稱土地代為標售辦法）第11條第
26 2項規定，地籍清理條例第12條第1項第4款所定優先購買權
27 人，占有期間以現占有人之占有期間計，其為繼承或繼受占
28 有者，占有之期間得合併計算。此乃因地籍清理條例第12條
29 第1項優先購買規定，係為促使土地所有權與使用合一或簡
30 化其共有關係為目的，以盡經濟上之效用外，並遂行藉代為
31 標售機制以達成健全地籍管理與促進土地利用之立法目的。

01 次按對於物有事實上管領之力者，為占有人。民法第940條
02 亦有明文。所謂對於物有事實上管領之力，如對於物已有確
03 定及繼續之支配關係，或者已立於得排除他人干涉之狀態
04 者，均可謂對於物已有事實上之管領力（最高法院100年度
05 台上字第1719號判決參照）。且依民法第940條規定，占有
06 土地僅占有人對於該土地有事實上管領力為已足，與有無積
07 極利用土地係屬二事（最高法院111年度台上字第2390號判
08 決參照）。是地籍清理條例第12條第1項第4款所規定土地之
09 占有人，係指對該土地已有確定及繼續之支配關係，或已立
10 於得排除他人干涉之狀態者而言，不以在該土地上有營建地
11 上物為必要。

12 (二)查被上訴人以鄭桂於00年0月間即在系爭土地興建系爭建物
13 一層樓加強磚造66平方公尺，且其於90年6月18日自鄭桂受
14 贈而為系爭建物之事實上處分權人之情，已如不爭執事項
15 (三)、(四)所示，且經本院現場勘驗並囑託樹林地政事務所鑑測
16 系爭建物加強磚造部分坐落系爭土地之位置、面積詳如附圖
17 所示暫編地號1599-2面積74.01平方公尺（見本院卷第197至
18 215頁）。又被上訴人自60年間設籍於系爭建物迄今，系爭
19 建物分別於48年11月1日、85年4月1日申請裝表供電（申設
20 人鄭萬全為被上訴人之兄），71年、80年、88年、100年航
21 照圖所示系爭建物持續存在事實，則有新北市政府111年8月
22 10日函所附訪談紀錄表、現況照片、全戶戶籍資料查詢結
23 果、台灣電力公司桃園區營業處函、航照圖（見原審卷第13
24 7、138、173、174、177、178、180至185頁、本院卷第13
25 7、139、141、143頁）可據。上訴人亦不爭執被上訴人就系
26 爭土地如附圖所示暫編地號1599-2面積74.01平方公尺部分
27 有優先購買權（見本院卷第253頁）。是被上訴人主張鄭桂
28 與被上訴人自67年間已持續占有使用系爭土地迄今之情，自
29 屬有據。

30 (三)而系爭建物於106年3月增建一樓鋼鐵造16.63平方公尺、二
31 樓16.63平方公尺、三樓82.63平方公尺之情，亦如不爭執事

項(三)所示，且經本院現場勘驗並囑託樹林地政事務所鑑測系爭建物鋼鐵造部分坐落系爭土地之位置、面積詳如附圖所示暫編地號1599-2(1) 21.96平方公尺，系爭建物旁巷道空地部分坐落系爭土地之位置、面積則詳如附圖所示暫編地號1599-2(2) 26.74平方公尺（見本院卷第197至215頁）。上訴人雖以上述鋼鐵造建物所坐落土地及空地均未符合地籍清理條例第12條第1項第4款規定所得主張優先購買權之範圍云云。然被上訴人以系爭建物鋼鐵造部分係在其原管理範圍內土地所擴建，該部分土地早期係用以種植蔬菜而存在灌溉水井之情，業據本院現場勘驗系爭建物鋼鐵造部分地面確存在水井1座，有本院勘驗程序筆錄及現場照片（見本院卷第199、200、202、210頁）可據，檢視該水井所呈現陳舊狀況，應設置存在許久，且系爭建物鋼鐵造部分坐落土地緊鄰加強磚造部分坐落土地（見本院卷第209、210頁），更在系爭建物加強磚造部分土地與最後側鋪設柏油通道間之位置（見本院卷第118、208頁），形成系爭建物加強磚造部分與鋼鐵造部分之坐落土地占有使用緊密相連狀況，更與周遭其他位置土地之占有使用有所區隔情況，而鄭桂既前於00年0月間即在系爭土地興建系爭建物一層樓加強磚造部分而有占有使用系爭土地情狀，已如前述，據此判斷，被上訴人所稱系爭建物鋼鐵造部分坐落土地前係供鄭桂、被上訴人用以種植蔬菜而存在灌溉水井之情，應屬可信，被上訴人主張系爭建物鋼鐵造部分坐落系爭土地之位置、面積如附圖所示暫編地號1599-2(1) 21.96平方公尺，原即為鄭桂、被上訴人所支配及管理使用而占有，嗣後於106年3月增建鋼鐵造建物迄今之情，自屬可採。又系爭建物旁巷道空地部分坐落系爭土地之位置、面積則如附圖所示暫編地號1599-2(2) 26.74平方公尺，其使用狀況為系爭建物與隔壁建物間巷道之情，業據本院現場勘驗在卷，亦有本院勘驗程序筆錄及現場照片（見本院卷第199、201、205、207頁）可稽，並有樹林地政事務所112年5月23日函所附「新北市○○區○○段000000○000000

地號會勘紀錄」（見本院卷第101、117、118頁）可據，而上述巷道空地不僅為系爭建物大門出入通道，更往後延伸至系爭建物鋼鐵造部分位置，方便系爭建物前後通行使用之情，亦有現場照片（見本院卷第205、207頁）可參，系爭建物旁巷道空地既為系爭建物出入通道及與隔壁建物間區隔巷道，被上訴人主張該部分土地亦先後為鄭桂、被上訴人持續支配及管理使用而占有迄今之情，自亦屬可採。

(四)據上論述，被上訴人主張系爭土地如附圖所示暫編地號1599-2(1) 21.96平方公尺、1599-2(2) 26.74平方公尺部分，均先後由鄭桂、被上訴人持續支配及管理使用而占有迄今事實，既屬可採，而鄭桂於00年0月間即在系爭土地興建系爭建物一層樓加強磚造部分，嗣被上訴人於90年6月18日自鄭桂受贈而為系爭建物之事實上處分權人之情，更如前述，被上訴人因此主張得依土地代為標售辦法第11條第2項所規定，依地籍清理條例第12條第1項第4款所定優先購買權人，占有期間以現占有人之占有期間計，其為繼承或繼受占有者，占有之期間得合併計算，被上訴人與鄭桂占有系爭土地期間得合併計算，故被上訴人占有系爭土地如附圖所示暫編地號1599-2(1) 21.96平方公尺、1599-2(2) 26.74平方公尺部分自地籍清理條例施行（即97年7月1日）前已占有上述土地達10年以上，符合地籍清理條例第12條第1項第4款所規定「本條例施行前已占有達十年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人」之要件，而有優先購買權，自屬依法有據，上訴人否認被上訴人就上述範圍土地優先購買權主張，請求確認被上訴人就系爭土地如附圖所示暫編地號1599-2(1) 21.96平方公尺、1599-2(2) 26.74平方公尺部分之優先購買權不存在，自無理由。

六、綜上所述，上訴人請求確認被上訴人就系爭土地如附圖所示暫編地號1599-2(1) 21.96平方公尺、1599-2(2) 26.74平方公尺部分之優先購買權不存在，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此

01 部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論列，附此敘明。

05 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

06 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
07 民事第十五庭

08 審判長法 官 陳慧萍

09 法 官 吳若萍

10 法 官 陳杰正

11 正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
13 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
14 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
15 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
16 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項
17 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
18 者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
20 書記官 林雅瑩