

臺灣新北地方法院民事判決

109年度重訴字第461號

原告 陳平雄
訴訟代理人 葉恕宏律師
複代理人 葉蓁律師
被告 林正杰
訴訟代理人 陳麗玲律師
洪榮彬律師

上列當事人間請求確認優先購買權存在等事件，本院於民國110年4月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、確認原告就新北市政府代為標售民國109年度第1批地籍清理未能釐清權屬土地「標號：000-00-000」所示，坐落新北市○○區○○段○○○○號、面積108.64平方公尺、權利範圍全部、得標人為被告林正杰、得標金額新台幣2,900萬元土地之優先購買權存在。
 - 二、訴訟費用由被告負擔。
- ## 事 實 及 理 由

壹、原告主張：

- 一、被告於民國109年5月19日經由新北市政府代為標售109年度第1批地籍清理未能釐清權屬土地程序，以新臺幣（下同）2,900萬元標得「標號：000-00-000」所示，坐落新北市○○區○○段○○○○號、面積108.64平方公尺、權利範圍全部之土地（下稱系爭土地）。原告於同年月25日檢附旨揭土地歷任村（里）長證明書、新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、地價稅繳納證明書、航照圖，向新北市政府申請以同一條件優先承購。然新北市政府卻以108年11月28日、109年5月29日現場勘查結果為空地為由，尚難依地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第10條、第11條認定原告有優先購買權，並通知原告限期向法院提起確認之訴。

- 二、原告為系爭土地之占有人，至少自70年起迄今仍繼續占有使用中，並就建於系爭土地上1至3樓之建物即新北市○○區○○

○里○○路○○○○號（下稱系爭建物）享有所有權或事實上處分權，原告於該條例施行前（即97年7月1日前）已占有系爭土地達10年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人。嗣系爭建物，因緊鄰之周圍鄰地包括中原段280、282、291地號在內等12筆土地辦理新北市推動都市計劃內防災建築再生案件（即防災型都更案件）而需於109年3月22日前拆除完畢，但因拆除中原段280、282、291地號上之建物柱樑將造成原告所有系爭建物成為危險建物而有隨時崩塌之高度風險，在考量公共安全之情形下，不得已只得配合同意一併拆除，而於108年12月間拆除完成，然原告被動配合拆除系爭建物後，仍繼續占有使用系爭土地作為停車用途，並會同上開防災型都更案件之申請人共同於土地四周架設鐵製圍籬禁止第三人進入，嗣更於系爭土地上整地鋪設水泥搭設鐵製棚架供停車使用，堪認原告仍對於系爭土地有事實上管領之力，合於民法第940條所稱之「占有」狀態。爰依地籍清理條例第12條第1項第4款及民事訴訟法第247條第1項之規定，請求確認就系爭土地具優先購買權存在等語，並聲明：如主文第1項所示。

貳、被告則以：

一、本件被告投標係因新北市109年2月15日之標售公告土地清冊中系爭281地號記載該地為住宅區，土地狀況為「空地」、且無耕地三七五租約。被告因信賴政府之公告內容，因此於109年5月15日繳納保證金，並以2,900萬元得標。

二、依新北市政府二次回函均可證明，原告於標售時並非繼續為該土地之占有人，不符地籍清理條例第12條第1項第4款之要件，自不得主張優先購買權。且依新北市地政局之公告，系爭土地之原登記名義人為「林試」，並非原告，原告雖主張其為系爭土地之占有人，至少自70年起迄今仍繼續占有使用中，並系爭土地建有系爭建物等語。但查：本件新北市地政人員於108年11月28日現場會勘結果為空地，109年5月19日標售，地政人員於標售後109年5月29日現場會勘結果也是空

01 地，並無任何設施。且被告於109年6月2日前往查看並無任
02 何設施，原告顯然欠缺繼續占有之事實，關於此點，也有原
03 證6及原證8新北市政府回函內容可證。

04 三、原告雖提出歷任村(里)長陳友義先生之證明書、新北市政府
05 稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、新北市政府稅捐稽徵處96年
06 度至108年度地價稅籍繳納證明書、林務局農林航空測量所
07 85年8月3日、95年10月22日、105年7月7日、107年12月1
08 日航照圖等資料，欲作為標售時有占有之事實證明。但該房
09 屋稅籍證明書係於109年3月20日開立，已經在本件標售公告
10 之後。而稅捐機關均係依當事人所述之起課日期開立繳稅單
11 據，並不能證明原告之房屋為85年興建，更不能證明原告即
12 為該屋之占有人。且原告提出之地價稅單，96年至100年之
13 地價稅均係於101年10月15日繳納，無法證明其有遵期繳納
14 地價稅事實。更不能證明其占用迄今已達10年。而其雖提出
15 陳友義之證明書，但因其所述稱原告至少於70年即居住在系
16 爭房屋，已經與原告自己陳述自85年繳納房屋稅，且於85年
17 始有空照圖(該圖面無法證明房屋為原告所建，因土地為林
18 試所有)等事實不符，則其是否與證明人有親戚或其他關係
19 而拜託得來之證明，被告亦未可知。但不得以此作為有占有
20 事實之直接證明。

21 四、至於原告主張因緊鄰之周圍鄰地包括中原段280、282、291
22 地號在內等12筆土地辦理新北市推動都市計劃內防災建築再
23 生案件，而需於109年3月22日前拆除完畢，但因拆除中原段
24 280、282、291地號上之建物柱樑將造成原告所有坐落於系
25 爭土地上之建物成為危險建物而有隨時崩塌之高度風險，其
26 被動配合拆除系爭建物，有李俊賢建築師事務所所出具之說
27 明書可證，且其主張仍繼續占有使用系爭土地作為停車用途
28 ，並會同上開防災型都更案件之申請人共同於土地四周架設
29 鐵製圍籬禁止第三人進入，提出108年12月10日之現場照片
30 ，更主張嗣後原告為便利停車更於系爭土地上整地鋪設水泥
31 並搭設鐵製棚架，有目前現場照片佐證，堪認原告仍對於系

01 爭土地有事實上管領之力，合於民法第940條所稱之「占有
02 」狀態等情，並不可採。依新北市建造執照併案辦理拆除申
03 請案件文件一覽表(被證2)，於拆除時需檢附「土地使用權
04 同意書」及「建物使用權同意書」，原告既非土地所有權人
05 ，且該建物並未辦理保存登記，則並無出具該書面之可能，
06 且該出除申請並無系爭281地號，則原告聲稱係為配合臨地
07 都更故被動配合拆除，與申請拆除應具備之文件等事實不符
08 。反依原證14之空地照片，可證明於108年11月28日地政局
09 會勘認定「空地」，故於投標公告登載「空地」，與事實相
10 符。

11 五、原告雖再辯稱108年11月28日系爭土地應仍處於拆除工程作
12 業進行中，以及109年5月29日本人因駕車外出而短暫未停放
13 車輛於系爭土地，驟以認定系爭土地為「空地」乙節應屬誤
14 會而尚嫌速斷。然如109年5月29日現場有棚架僅係開車外出
15 ，地政人員不可能仍記載「空地」，否則有公務員登載不實
16 之刑事責任，實際上被告於6月2日至現場查看，該處仍為空
17 地，被告因已得標，故未拍照存證。經查四周鄰居告以原告
18 係於6月8日始搭建棚架，並拍照主張權利，但原告自108年
19 11月間拆除後，即對該地無事實上之管領權，不因其事後再
20 次搭棚而得主張有占有權。為此，縱使原告曾管領過該地(
21 被告仍否認之)，然於2月15日投標公告及5月19日標售時，
22 當地確實為空地，且被告因相信該公告而投標，自危合法之
23 得標人。原告既然不符地籍清理條例第12條第1項第4款規定
24 「標售時未繼續為該土地之占有人」，爰請鈞院駁回原告之
25 訴，以符法制。並聲明：原告之訴駁回。

26 參、本院之判斷：

27 一、原告主張被告於109年5月19日經由新北市政府代為標售109
28 年度第1批地籍清理未能釐清權屬土地程序，以2,900萬元標
29 得系爭土地。原告於同年月25日檢附旨揭土地歷任村(里)
30 長證明書、新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、地價稅
31 繳納證明書、航照圖，向新北市政府申請以同一條件優先承

購。然新北市政府卻以108年11月28日、109年5月29日現場
勘查結果為空地為由，尚難依地籍清理未能釐清權屬土地代
為標售辦法第10條、第11條認定原告有優先購買權，並通知
原告限期向法院提起確認之訴等情。業據原告提出新北市政
府109年2月15日新北府地籍字第10902246331號公告、新北
市政府109年3月25日新北府地籍字第1090535360號函、新北
市政府代為標售地籍清理未能釐清權屬土地及建物投標單、
新北市政府109年5月19日新北府地籍字第10909133271號函
、立揚法律事務所109年5月25日（109）立揚葉字第1090525
001號函、新北市政府109年6月10日新北府地籍字第1091072
779號函、立揚法律事務所109年6月17日（109）立揚葉字第
1090617001號、新北市政府109年6月24日新北府地籍字第10
91146944號函等影本各1件為證（見本院卷第59至107頁），並
為被告所不爭執，是原告此部分主張堪信屬實。至原告主張
其為系爭土地之占有人，至少自70年起迄今仍繼續占有使用
中，並就建於系爭土地上1至3樓之系爭建物享有所有權或事
實上處分權，原告於該條例施行前（即97年7月1日前）已占
有系爭土地達10年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人
，合於地籍清理條例第12條第1項第4款之要件，就系爭土地
具優先購買權存在等語，則為被告所否認，並辯以前詞。

二、原告主張其依地籍清理條例第12條第1項第4款規定，對系爭
土地具優先承購權存在，有無理由：

（一）依前條規定代為標售之土地，其優先購買權人及優先順序如
下：一、地上權人、典權人、永佃權人。二、基地或耕地承
租人。三、共有土地之他共有人。四、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，地籍清理
條例第12條第1項定有明文。該條例係於97年3月18日以行政
院院臺建字第0970008349號令發布定自97年7月1日施行，是
本件應審究者，為原告是否於97年7月1日前已占有系爭土地
10年以上，亦即是否於87年7月1日以前即占用該地，且至新
北市政府於109年5月19日標售時，仍繼續為系爭土地占有人

，而為地籍清理條例第12條第1項第4款所規定之優先購買權人。

(二)查系爭土地座落於新北市○○區○○段○○○號，面積108.64平方公尺，原告主張其為系爭土地之占有人，至少自70年起迄今仍繼續占有使用中，並就建於系爭土地上1至3樓之系爭建物享有所有權或事實上處分權等事實，業據證人陳友義證稱：系爭土地為原告很早即占有，大約在72年1月31日聲請鐵皮屋門牌號碼之前即占用，有臺北縣蘆洲鄉公所雜項執照及蘆洲鄉戶政事務所門牌證明書可證。和尚州南港子213、212之7地號與系爭土地相連，因為找不到林姓地主，原告先在該兩筆土地上面蓋1、2樓鐵皮屋，後來整片土地都蓋起鐵皮屋，包括蓋到系爭土地上等語。參以蘆洲鄉戶政事務所係於「72年1月31日」核發○○○鄉○○路臨257號」無照新建房屋之門牌證明書（見本院卷二第111頁）。並自85年1月起課徵房屋稅，亦有新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書附卷可證（見本院卷一第123頁），原告亦於101年間繳納系爭土地96年至101年之地價稅，其後持續繳納至109年度為止（見本院卷一第125至149頁、587頁）。是原告至少自72年1月31日起即於系爭土地上興建房屋而占有系爭土地。

(三)原告主張系爭建物因周圍鄰地辦理防災型都更案件，因系爭建物橫跨多筆土地，無法僅保留系爭土地上之建物，否將成為危險建物而有隨時崩塌之高度風險，原告遂於上開防災型都更案件之申請人及證人李俊賢建築師之說明及建議下，同意配合一併拆除，業據原告提出李俊賢建築師事務所於109年5月21日出具之說明書為證（見本院卷一第159頁原證13），並據證人李俊賢建築師本院審理中證述在卷。可知系爭建物確係因原告被動配合鄰地之防災型都更案件而予拆除。至於拆除完成時間，新北市政府工務局係於108年12月24日以新北工施字第1082387332號函，通知御羊樓建設股份有限公司、帆登營造股份有限公司、李俊賢建築師事務所同意備查（帆登營造股份有限公司於108年12月18日提出申請）（見

01 本院卷一第181頁)。復參以新北市政府地政局於108年11月
02 28日下午5時許囑託新北市三重地政事務所查證系爭土地使用
03 情形，經新北市三重地政事務所於同日下午5時20分許查
04 證結果，系爭土地現場為空地，並檢附現場照片1件為證，
05 此有新北市三重地政事務所登記課會簽單為為證(見本院卷
06 一第303頁)。顯見，原告所有系爭建物應於108年11月間拆
07 除完成。

08 (四)系爭建物拆除後，原告會同上開防災型都更案件之申請人共
09 同於系爭土地四周架設鐵製圍籬，此有原告所提現場照片2
10 件為證(見本院卷一第187、189頁原證14)。觀之前開新北
11 市三重地政事務所登記課會簽單於108年11月28日所檢附現
12 場照片，系爭土地四周即已架設鐵製圍籬(見本院卷一第
13 304頁)。嗣後原告更於109年6月3日於系爭土地上整地鋪設
14 水泥並搭設鐵製棚架，亦有原告所提現場照片可證(見本院
15 卷一第465頁照片)。

16 (五)按「對於物有事實上管領之力者，為占有人，民法第940條
17 定有明文。所謂對於物有事實上管領之力，如對於物已有確
18 定及繼續之支配關係，或者已立於得排除他人干涉之狀態者
19 ，均可謂對於物已有事實上之管領力。」(最高法院95年度
20 台上字第1124號民事判決意旨參照)。依前所述，原告至少
21 自72年1月31日起即於系爭土地上興建房屋而占有系爭土地
22 ，迨至108年11月間被動配合拆除系爭建物後，隨即於系爭
23 土地四周架設鐵製圍籬禁止第三人進入，嗣更整地鋪設水泥
24 搭設鐵製棚架作為停車用途，足證原告對於系爭土地有確定
25 及繼續之支配關係，對系爭土地具有事實上管領力，堪認原
26 告於97年7月1日前已占有系爭土地10年以上，且至新北市政
27 府於109年5月19日標售時，仍繼續為系爭土地占有人，符合
28 地籍清理條例第12條第1項第4款所規定優先購買權人之要件
29 。是原告主張其依地籍清理條例第12條第1項第4款規定，對
30 系爭土地具優先承購權存在，洵屬有據。被告辯稱系爭土地
31 於108年11月28日、109年5月29日現場會勘結果均為空地，

01 原告顯然欠缺繼續占有之事實云云，難為有利被告之認定。
02 三、綜上所述，原告請求確認其就新北市政府代為標售109年度
03 第1批地籍清理未能釐清權屬「標號：000-00-000」所示之
04 系爭土地，具優先購買權存在，為有理由，應予准許。
05 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
06 審酌後與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘
07 明。
08 五、結論：本件原告之訴為有理由，判決如主文所示。
09 中 華 民 國 110 年 5 月 13 日
10 民 事 第 一 庭 法 官 毛 崑 山
11 以上正本係照原本作成
12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
14 中 華 民 國 110 年 5 月 13 日
15 書 記 官 童 淑 敏