臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度簡字第1號

原　　告　陳天歲
訴訟代理人　陳郁婷律師
複　代理人　王介文律師
被　　告　潛鋁規劃行銷有限公司
法定代理人　紀宇牧

上列當事人間請求確認優先購買權存在事件，本院於民國110 年11月4 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

一、按關於財產權之訴訟，其標的金額在新臺幣（下同）500,000 元以下者，適用民事訴訟法所定之簡易程序，民事訴訟法第427 條第1 項定有明文。次按通常訴訟事件因訴之變更或一部撤回，致其訴之全部屬於民事訴訟法第427 條第1 項或第2 項之範圍者，承辦法官應以裁定改用簡易程序，並將該通常訴訟事件報結後改分為簡易事件，由原法官或受命法官依簡易程序繼續審理，亦為同一地方法院適用簡易程序審理事件事務分配辦法第4 條第1 項所明定。查本件原告原對王翠琴及被告潛鋁規劃行銷有限公司起訴請求：確認原告就登記所有權人為陳妹妹、坐落福建省連江縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○ ○號土地（權利範圍1 分之1 ）之優先購買權存在。嗣於本院審理時撤回對王翠琴之起訴，變更聲明請求：確認原告就登記所有權人為陳妹妹、坐落福建省連江縣○○鄉○○段○○○○○○ ○號土地如附圖編號620-1 ⑴所示土地（面積2.64平方公尺）有優先購買權存在，致本件訴訟全部屬民事訴訟法第427 條第1 項之範圍，經本院依前揭規定裁定改依簡易程序審理，合先敘明。

二、次按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受

其訴訟以前當然停止；惟有訴訟代理人者不適用之；另承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第173條、第175條第1項分別定有明文。本件被告起訴時之法定代理人原為陳香蘭，於本院審理期間變更為紀宇牧，經其聲明承受訴訟，合於前揭規定，應予准許。

三、原告主張：

㈠門牌號碼福建省連江縣○○鄉○○村00號建物（原門牌號碼為福建省連江縣○○鄉○○村0鄰00號，下稱系爭建物），系爭建物至遲於民國57年7月前即興建完成，並於57年7月設立房屋稅籍，系爭建物原為原告父親陳奕降所有，於83年5月9日贈與原告，原告為系爭建物之事實上處分權人。系爭建物坐落福建省連江縣○○鄉○○段○○○○○○號土地（下稱系爭620-1地號土地，分割自同段620地號土地，重測前為北西段109-2地號）、分割後之620地號、同段619、624-1、624-3地號土地上（下稱系爭620、619、624-1、624-3地號土地），福建省連江縣○○鄉○○段土地於65年間辦理土地總登記時，地政事務所人員因原告「陳姓」家族宗親均居住於同一之芹壁村內，而未仔細套繪比對，致登記時誤將多筆建物坐落基地登記至相異之人名下，而生大規模建物所有人與坐落基地所有人不同之情事。系爭建物坐落於系爭620、620-1、619、624-1、624-3地號土地上，上開土地總登記時原應登記土地為陳奕降所有，然斯時竟將系爭619地號土地誤登記為原告堂兄陳慶慶之配偶王真珠所有，系爭624-1、624-3地號土地誤登記為原告堂兄陳奕興所有，因王真珠及陳奕興與原告為親屬關係，陳奕降已於83年5月6日以「交換」為原因自陳奕興處換回系爭624-1、624-3地號土地（重測前均為福建省連江縣○○鄉○○段○○○○號土地），陳奕降再將系爭624-1、624-3地號土地贈與原告，原告復於92年9月30日以「買賣」為原因向王真珠購回系爭619地號土地，回復建物與基地所有人同一之完整狀態，可證原告家族宗親聚居之連江縣○○鄉○○村○○段土

地確有大量土地套繪、登記錯誤之情事。

㈡系爭620 、620-1 地號土地則因地政事務所人員套繪錯誤，誤認應為原告堂兄「陳梅梅」所有，因連江縣之方言為福州話，「梅梅」與「妹妹」之發音近似，登記人員竟又將「陳梅梅」誤聽為「陳妹妹」，而誤登記為與原告毫無親屬關係之「陳妹妹」所有，致陳奕降無法透過親族關係自陳妹妹處取回系爭620 、620-1 地號。陳妹妹因終生未婚且未有子嗣，其於74年死亡後，系爭620 、620-1 地號土地即成為陳妹妹無人承認之遺產，經連江縣政府代管期滿後移請財政部國有財產署北區分署標售，由被告拍定系爭620-1 地號土地。然系爭620-1 地號土地所有權人實為陳奕降，而非陳妹妹，陳奕降仍為系爭620-1 地號土地所有人並使用收益系爭620-1 地號土地，陳奕降死亡後，依民法第1138條規定，原告為陳奕降之法定繼承人，且自83年5 月9 日起即為系爭建物之事實上處分權人，占有系爭620-1 地號土地上如附圖編號620-1 ⑴所示範圍（面積2.64平方公尺，下稱系爭占用範圍），並使用收益迄今，原告自得依土地法第73條之1 第3 項規定，以系爭620-1 地號土地原所有人陳奕降之繼承人身分，對系爭占用範圍行使優先購買權。縱認系爭620-1 地號土地非陳奕降所有，原告不得以繼承人身分行使優先購買權，惟陳妹妹於74年死亡前明知而未反對系爭建物坐落於系爭620-1地號土地上，陳妹妹死亡後，其親族亦未表示異議，可證陳妹妹已默示同意系爭建物得繼續坐落於系爭620-1 地號土地上，而與原告就系爭620-1 地號土地成立使用借貸契約關係，且該使用借貸未定期限，得使系爭建物坐落於系爭620-1地號土地上至不堪用為止，原告本於使用借貸契約之債權關係而得占用系爭620-1 地號土地，為系爭620-1 地號土地合法使用人，亦得依土地法第73條之1 第3 項規定，就系爭占用範圍行使優先購買權。被告否認原告有優先購買權，對於原告私法上地位顯有侵害之虞，應認原告有即受確認判決之法律上利益，得依民事訴訟法第247 條第1 項規定，提起

本件確認訴訟等語。並聲明：確認原告就登記所有權人為陳妹妹、坐落系爭620-1 地號土地上，如附圖編號620-1 ⑴所示土地之優先購買權存在。

四、被告則以：原告非繼承人提起本件訴訟當事人不適格，且無確認利益。原告所提證據不足以證明系爭建物即為陳奕降贈與之原門牌號碼70號建物，原告並非系爭建物之事實上處分權人。另依房屋稅籍證明書記載，57年7 月起課房屋稅之建物材質為咾咕石造，一、二層面積均為82.3平方公尺，屋凸15.3平方公尺，系爭建物於110 年5 月17日辦理第一次登記，登記建材為石造、鋼筋混凝土造，一層面積增加為98.85平方公尺、二層面積為83.18 平方公尺、沒有屋凸，系爭建物應係103 年間重新新建，並非原本舊屋。又地政機關人員於65年間辦理土地總登記時，理應通知各土地所有權人到場確認土地所在位置，並於登記完成後發給土地所有權狀，倘若有誤植之情形，所有權人當時即可向地政機關申請更正，況各筆土地縱有登記錯誤之情形，則其原因各異，尚不得認定系爭620-1 地號土地有相同情形，且原告係以買賣向王真珠取得系爭619 地號土地，並非交換取回土地，可知系爭619 地號土地並無登記錯誤之情形。原告並未舉證說明地政機關將系爭620-1 地號土地誤登記為陳妹妹之情形，縱有此事，陳奕降或陳梅梅於登記錯誤當時即可要求地政機關更正，且縱認系爭620-1 地號土地為陳梅梅所有，亦不必然由陳奕降以親族關係取得，原告應係無權占用系爭620-1 地號土地。此外，原告並未證明陳妹妹或其親族未曾反對系爭建物坐落於系爭620-1 地號土地上，自無從推論系爭建物就系爭620-1 地號土地取得不定期使用借貸契約關係，原告復未依土地法第73條之1 第3 項規定，提出與被繼承人約定使用權利之契約書，原告並非系爭620-1 地號土地之合法使用人等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

五、兩造不爭執之事項：

㈠分割前之連江縣○○鄉○○段○○○ ○號土地（重測前：北西

段109-2地號土地）於65年4月30日辦理第一次所有權登記，登記所有權人為陳妹妹，權利範圍全部，嗣於96年11月13日逕為分割新增系爭620-1地號土地，登記所有權人為陳妹妹，權利範圍全部。陳妹妹於74年間死亡，系爭620、620-1地號土地因無人辦理繼承登記，由連江縣政府代管，並於代管期滿後移請財政部國有財產署北區分署標售。

㈡財政部國有財產署北區分署委託台灣金融資產服務股份有限公司於108年8月14日辦理系爭620、620-1地號土地之公開標售，分別由被告以38,100元得標系爭620-1地號土地、王翠琴以610,100元得標系爭620地號土地，原告已另向王翠琴購得系爭620地號土地。

㈢門牌號碼福建省連江縣○○鄉○○村00號建物占用系爭620-1地號土地面積2.64平方公尺之範圍。

六、本件之爭點：

㈠原告提起本件訴訟有無確認利益？

㈡原告得否主張其為系爭620-1地號土地繼承人，依土地法第73條之1第3項規定行使優先購買權？

㈢原告與陳妹妹間就系爭620-1地號土地是否存在使用借貸契約，而為合法使用人？其得否依土地法第73條之1第3項規定行使優先購買權？

七、本院得心證之理由：

㈠原告提起本件訴訟有無確認利益？

按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。此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年台上字第1240號裁判意旨參照。本件原告主張就系爭占用範圍有優先購買權存在，既為被告所否認，原告就系爭占用範圍有無該法律關係存在即屬不明確，使其於私法上之地位有受侵害之危險，且該危險得以確認判決除去，原告提

起本件訴訟具有受確認判決之法律上利益，應予准許。

㈡原告得否主張其為系爭620-1地號土地繼承人，依土地法第73條之1第3項規定行使優先購買權？

1.按當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之資格而言，當事人是否適格，依原告起訴主張之事實定之，至原告是否確為權利人，被告是否確為義務人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺。原告起訴主張其為系爭620-1地號土地繼承人，而得行使土地法第73條之1第3項之優先購買權，其當事人適格並無欠缺，至其主張有無理由，乃屬訴訟實體上有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺。被告抗辯原告提起本件訴訟當事人不適格，尚無可採。

2.又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。而關於土地登記，係主管機關適用相關土地登記法令而辦理者，依高度蓋然性之經驗法則，其完成登記之內容通常可推認為真實，即所謂表現證明。因此，否認登記內容所示權利之人，應主張並證明該項登記內容係由於其他原因事實所作成，以排除上開經驗法則之適用（最高法院100年度台上字第387號判決意旨參照）。又按土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾1年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於3個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。但有不可歸責於聲請人之事由，其期間應予扣除。前項列冊管理期間為15年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售。繼承人占有或第三人占有無合法使用權者，於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5年者，於標售後以5年為限。依第二項規定標售土地或建築改良物前應公告30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10日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄，土地法第73條之1第1項至第3項分別定有明文。

3.原告主張：依原告及陳奕降取得系爭619、624-1、624-3地號土地過程，可證原告家族宗親聚居之連江縣○○鄉○○村○○段土地有大量土地套繪、登記錯誤之情事，因地政人員套繪錯誤，誤認系爭620-1地號土地為陳梅梅所有，又因連江縣方言發音近似，而誤聽登記為陳妹妹所有，系爭620-1地號土地實際為陳奕降所有等語，並提出系爭620、620-1、619、624-1、624-3地號土地登記資料、異動索引、「馬祖芹壁聚落之形成與空間特質研究」碩士論文為證（見橋補卷第29至35頁、本院簡字卷第83至87、119至122頁）。然查，原告主張系爭建物於57年7月前興建完成，並坐落系爭620、621-1、619、624-1、624-3地號土地乙節，經囑託地政機關測量結果，系爭建物並未占用624-1、624-3地號土地，此觀諸附圖即明，且交換土地原因多端，陳奕降與陳奕興又為親屬，自難以陳奕降於83年5月6日以交換為原因，自陳奕興取得系爭624-1、624-3地號土地所有權，即認定地政機關有套繪、登記錯誤之情形，又原告於92年9月30日係以買賣為原因向王真珠購買系爭619地號土地，亦無從據此推論土地總登記有其主張之錯誤，原告所提「馬祖芹壁聚落之形成與空間特質研究」論文內容係記載建物位置及創建人，然此僅為撰寫者私人訪談結果，尚難逕作為系爭620-1地號土地所有權歸屬或地政機關登記錯誤之證明。

4.又依64年7月24日總統公布之土地法第51條前段規定，土地總登記由土地所有權人於登記期限內，檢同證明文件聲請之，有修正條文可參（見本院簡字卷第52頁），而系爭620-1地號土地於96年11月13日分割自同段620地號土地，經本院

函詢連江縣地政局，分割前之同段620地號土地有無套繪錯誤、誤聽發音等情形，經其函覆：該土地係以65年4月11日（65）連地登字第001569號登記聲請書，申請土地所有權第一次登記，申請人為陳妹妹，附有村長陳玉官保證書，經查相符，准予登記。按該原登記案所附文件，對照67年7月15日版土地法第51條規定，似尚無不合等語在卷，有連江縣地政局110年1月27日地籍字第1100000247號函暨檢附之法令依據、土地登記聲請書及保證書可稽（見本院簡字卷第47至56頁），尚難認定有原告所指套繪錯誤、誤聽發音而將系爭620-1地號土地登記為陳妹妹所有之情形。又原告於106年間對連江縣地政局提起行政訴訟，請求塗銷陳妹妹為系爭620、620-1地號土地所有權人登記，並更正登記為陳梅梅所有，因未經合法訴願程序，經臺北高等行政法院以106年度訴字第454號裁定附卷可參（見本院簡字卷第113至115頁），原告於該案並非主張系爭620-1地號土地係陳奕降所有，與本件訴訟主張事實亦有歧異，原告復未能證明地政機關就系爭620-1地號地因套繪錯誤認係陳梅梅所有，且誤聽方言發音再誤登記為陳妹妹之事實，依前揭說明，應認定連江縣地政局就系爭620-1地號土地所有權人之登記為真實，原告主張該土地為陳奕降所有，尚難逕為採信。

5.原告另主張：陳妹妹並無資力購買土地，且不識字，故土地登記聲請書上之聲請人及用印均非陳妹妹所為等語，並提出陳妹妹姪子陳孝根之切結書、村長陳玉官之聲明書為據（見橋補卷第36頁、本院簡字卷第193頁）。惟查：

⑴按文書依其程式及意旨得認作公文書者，推定為真正，民事訴訟法第355條第1項定有明文，公文書之效力，非有確定證據，不得任意推翻之。連江縣地政局檢送之土地登記聲請書，以登記清冊及保證書為附件，由聲請人陳妹妹送請地政主管機關審查登記，其後「本案處理經過情形欄」位，並經承辦人員記載「經查相符，擬准予登記」等審核結果，經公務員及該公務機關於其上用印並予以保存，應屬公文書而推

定為真正，且縱陳妹妹不識字，聲請書內容縱非其填載，亦非即可認定印文係偽造，原告否認該等公文書真正尚無其他證據可佐，自無可採。

⑵證人陳孝根於本院審理時固證稱：陳妹妹是我親叔叔，是我父親最小的弟弟，他住在我老家芹壁村8鄰97號，陳妹妹名下沒有不動產，我父親也只有一塊地蓋房子，他是跟著我們一起走。原告經營民宿坐落的土地，真正地主是陳奕降，我還是小孩時，就知道陳奕降住在那裡。陳妹妹過世前沒有收過繳稅通知書，他生活開銷跟我爸爸要錢，有魚打才有錢，他沒有跟我說過他有土地或不動產等語（見本院簡字卷第142至146頁），而證述陳妹妹資力不佳等情，然其亦證稱：其於54年初中畢業到臺灣，之前居住於北竿鄉芹壁村8鄰97號，到臺灣後就很少回去，父親於62年過世我才回去。陳奕降沒有跟我說其住的房子與土地是誰的。我不知道重測前之109-2地號土地在65年登記在陳妹妹名下這件事，也不知道原告經營的民宿有無占用系爭620-1地號土地，不知道地政機關有無登記錯誤的情形，是原告說地政機關把土地錯誤登記給陳妹妹。地主為陳奕降，我沒看過資料或是有其他依據，我只知道房子是陳奕降的等語（見本院簡字卷第140至144、147頁），可知證人陳孝根於54年即已搬遷至臺灣，其後甚少返回陳妹妹住處，其是否知悉65年間辦理土地總登記之情形，尚非無疑，且已明確證述並不知悉系爭620-1地號土地於重測前之登記情形，或有無土地登記錯誤之情事，關於地主為陳奕降一節，證人陳孝根並無任何依據，並改口稱僅知道房子是陳奕降的，自難以證人所為關於陳妹妹資力不佳或地主為陳奕降之片面陳述，認定地政機關有套繪及登記錯誤之情形。

⑶又原告所提陳孝根簽署之切結書，固記載願就109-2號建地乙筆，茲因早年第一次登記時之行政疏誤，誤登為家叔陳妹妹所有（因福建語系梅梅、妹妹口音相近相似之故而誤登）之事實證明切結（見橋補卷第36頁），然被告否認該切結書

真正，經本院詢問證人陳孝根是否知悉切結書內容，證人陳孝根亦證稱：切結書內容不知道何人打的，是原告拿給我簽的，我不知道切結書內容是不是事實，是原告問我說陳妹妹是不是我叔叔，原告說這間房子是陳奕降的，跟我叔叔沒有關係，問我要不要當證人，我就簽名了，這些地址我搞不清楚，根本不曉得等語明確（見本院簡字卷第143 頁），自難認陳孝根簽署之切結書內容為真正。

⑷村長陳玉官雖出具聲明書，記載芹壁村村民申請土地所有權第一次登記時，村民陳梅梅之連江縣○○鄉○○段00000 地號土地，因陳梅梅之福州話發音與陳妹妹雷同，致當時人員辦理土地所有權第一次登記時，誤將陳梅梅之該筆土地登記至陳妹妹名下等內容（見本院簡字卷第27頁），然該聲明書內容係稱土地為陳梅梅所有，並非即可證明系爭620-1 地號土地為陳奕降所有，參諸證人陳孝根並不知悉切結書內容即按原告要求簽名，本院認尚無法證明聲明書所載上開內容為陳玉官親見親聞之事實，尚不足以此為有利原告之認定。

6.依上開說明，原告就系爭620-1 地號土地為陳奕降所有之主張，舉證尚有不足，應認連江縣地政局就系爭620-1 地號土地所有權人之登記為真實，則系爭620-1 地號土地登記之所有權人既為陳妹妹，應以其繼承人始得依土地法第73條之1 第3 項規定，行使優先購買權，原告主張系爭620-1 地號土地為陳奕降所有，其為陳奕降之繼承人，而得依土地法第73條之1 第3 項規定，就系爭占用範圍有優先購買權存在等語，自屬無據。

㈢原告與陳妹妹間就系爭620-1 地號土地是否存在使用借貸契約，而為合法使用人？其得否依土地法第73條之1 第3 項規定行使優先購買權？

原告主張：陳妹妹生前戶籍地址為連江縣○○鄉○○村0 鄰00號，距離系爭建物僅約數百公尺，相距不遠，陳妹妹應能知悉系爭建物占用系爭620-1 地號土地，陳妹妹於74年死亡前明知而未異議，陳妹妹死亡後，其親族亦未表示異議，可

證陳妹妹已默示同意系爭建物得繼續坐落於系爭620-1地號土地上，而與原告就系爭620-1地號土地成立使用借貸契約關係等語，然兩造就系爭建物與陳奕降贈與原告之建物是否同一容有爭執，縱認上開建物同一，證人陳孝根業已證稱：我搬到臺灣前住北竿鄉芹壁村8鄰97號，陳奕降住芹壁村就是本案訴訟的房子，我們兩家距離一南一北隔很遠，走路要一個多小時。陳妹妹在世時，陳奕降與原告住的房子沒有在經營民宿，我不知何時開始經營，陳妹妹在世時，不知道陳奕降住的房子及坐落土地實際所有權人是何人等語（見本院卷第140至141、145頁），顯無從認定陳妹妹之住所與系爭建物距離甚近，亦無法證明陳妹妹或其親族知悉系爭建物有占用系爭620-1地號土地之情形，原告主張陳妹妹或其親族明知占用事實而未異議，已默視同意系爭建物得繼續坐落於系爭620-1地號土地上，並與原告成立未定期限使用借貸契約等語，顯屬無據，其據此主張為系爭620-1地號土地之合法使用人，即無理由，自不得依土地法第73條之1第3項規定，就系爭占用範圍行使優先購買權。

八、綜上所述，本件原告依前揭規定，請求確認原告就登記所有權人為陳妹妹、坐落系爭620-1地號土地上，如附圖編號620-1⑴所示土地之優先購買權存在，為無理由，應予駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　25　　日

民事第二庭　　法　官　周佳佩

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並表明上訴理由（須附繕本）。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　　110　　年　　11　　月　　25　　日

書記官　許婉真

附圖：連江縣地政局土地複丈成果圖。