

本檔案僅供試閱，完整內容請見本刊或月旦知識庫。

土地法裁判精選

地籍清理條例規定之 優先購買權

——臺北高等行政法院高等庭
112年度訴字第99號判決解說



陳立夫

政治大學地政學系講座教授

月旦經典裁判庫研究室

導 讀

壹、前 言

為「清查權利內容不完整或與現行法令規定不符之地籍登記¹」，以健全地籍管理，確保土地權利，並促進土地利用，政府爰於2007年3月21日制定公布（2008年7月1日施行）地籍清理條例，以對原已完成登記土地權利進行清理。

依地籍清理條例第11條規定，對於應進行地籍清理之土地權利，如有屆期無人申報或申請登記等情形時，則該土地由直轄市或縣（市）主管機關（地政機關）辦理代為標售。又，同條例對於是項土地之代為標售設有優先購買權（又稱優先承買權或優先承購權）規定。茲鑑於是項優先購買權規定具有特殊性，是本期土地法裁判精選以「地籍清理條例規定之優先

本檔案僅供試閱，完整內容請見本刊或月旦知識庫。

購買權」為題，選錄依本條例規定由直轄市、縣（市）主管機關辦理代為標售土地（應有部分），由優先購買權人優先購買，卻於取得所有權後，引生爭議之臺北高等行政法院高等庭112年度訴字第99號判決（有關土地事務事件），就其中關於優先購買權部分，解說其相關內容重點。另，由於本文重點置於優先購買權議題，爰一併選錄臺灣高等法院112年度上字第342號民事判決（請求確認優先承買權不存在事件）供參。

貳、地籍清理條例概說——以代為標售私有土地之優先購買權為中心

一、地籍清理條例所定應清理之標的（對象）

依地籍清理條例規定，應為地籍清理²之標的（對象）如次³：

（一）以日據時期會社或組合名義登記之土地⁴（同條例第17條）。

（二）以神明會名義登記之土地⁵（第19至25條）。

（三）以神明會以外名義登記，而具有神明會之性質及事實之土地⁶（第26條）。

（四）38年12月31日以前，以不動產質權、贖耕權、賃借權等非法定不動產物權名稱登記之土地權利⁷（第27條）。

（五）38年12月31日以前登記之抵押權（第28條）。

² 關於地籍清理之程序，依地籍清理條例第3條規定：「（第1項）主管機關為清查權利內容不完整或與現行法令規定不符之地籍登記，經釐清權利內容及權屬後，應重新辦理登記；其未能釐清權利內容及權屬者，應予標售或處理；除本條例另有規定外，其清理程序如下：一、清查地籍。二、公告下列事項：（一）應清理之土地。（二）受理申報或受理申請登記之機關。（三）申報或申請登記之期間。三、受理申報。四、受理申請登記。五、審查及公告審查結果。六、登記並發給權利證書。七、異動或其他之處理。（第2項）前項第二款之公告，由直轄市或縣（市）主管機關為之，其期間為九十日；申報或申請登記之期間，除本條例另有規定外，為期一年。」

³ 另，已登記建築改良物權利之清理，準用本條例之規定（地籍清理條例第41條）。

⁴ 此項土地，原權利人或其繼承人應於申請登記期間內提出有關股權或出資比例之證明文件，向登記機關申請更正登記為原權利人所有（地籍清理條例第18條）。

⁵ 神明會土地，應由神明會管理人或1/3以上會員或信徒推舉代表1人，於申報期間內檢附有關證明文件，向土地所在地之直轄市或縣（市）主管機關申報；由該主管機關依規定程序審查後，將神明會現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊予以驗印後發還申報人（地籍清理條例第19至22條）。之後，申報人應於3年內向登記機關申請更名登記或權利變更登記（同條例第24條）。

⁶ 其清理，準用神明會之清理規定。

⁷ 關於此等土地權利之意涵及沿革，詳細請參閱陳立夫，台灣光復初期土地總登記（權利憑證繳驗）問題之探討，收錄於：土地法研究，新學林，2007年8月，31頁以下。