

# 司法院釋字第 773 號解釋摘要

說明：本摘要係由大法官書記處依解釋文及理由書摘錄而成，僅供讀者參考，並不構成大法官解釋的一部分。

---

聲請案號：

會台字第13311號

（聲請人：臺北高等行政法院第七庭）

解釋公布日期：107 年 12 月 28 日

## 事實背景

1. 原因事件原告陳展伸起訴主張，坐落新北市平溪區土地所有權應有部分三分之一（下稱系爭土地），因繼承人逾公告期限未辦理繼承登記，經新北市政府移交財政部國有財產署北區分署，委由台灣金融資產服務股份有限公司依土地法第 73 條之 1 規定辦理標售結果，由李麗雲得標。原告依土地法第 73 條之 1 第 3 項前段規定（下稱系爭規定）以合法使用人地位表示優先購買，經通知限期補正合法使用系爭土地之證明文件，如無法補正，亦應提起確認優先購買權存在之訴，逾期視為放棄優先購買權。原告爰向臺灣基隆地方法院（下稱基隆地院）提起確認優先購買權存在之訴。
2. 基隆地院審認屬公法上爭議事件，依職權以 104 年度訴字第 213 號民事裁定移送臺北高等行政法院審理。嗣經臺北高等行政法院審認屬私權爭議，應由普通法院審理，依行政訴訟法第 178 條規定，於 106 年 1 月向本院聲請解釋。

## 解釋文

未辦理繼承登記土地或建築改良物之合法使用人就其使用範圍，對財政部國有財產署或所屬分支機構所為之公開標售，依土地法第 73 條之 1 第 3 項前段規定行使優先購買權而訴請確認優先購買權存在事件，性質上屬私法關係所生之爭議，其訴訟應由普通法院審判。

## 解釋理由書

依土地法第 73 條之 1 第 1 項至第 3 項前段及第 4 項規定，就所規範之優先購買權之要件而言，判斷主張其為合法使用人者，是否確為合法使用人而有優先購買權，須審究其在法律上有無使用之正當權源。此等爭議所涉者，乃私法法律關係之存否，所生之效果亦僅在確認主張有優先購買權之人得否替代得標人而為買賣契約之買受人。足見主張有優先購買權之人所提起之確認優先購買權存在之訴訟，性質上屬私法關係所生之爭議，其訴訟應由普通法院審判。

---

黃大法官璽君、羅大法官昌發、林大法官俊益、黃大法官瑞明、詹大法官森林分別提出協同意見書

黃大法官虹霞（蔡大法官明誠加入）提出不同意見書