高雄高等行政法院裁定

高等行政訴訟庭第一庭
112年度訴字第402號

原　　告　吳昭伶
被　　告　財政部國有財產署南區分署

代　表　人　黃莉莉

上列當事人間申租公有土地事件，原告提起行政訴訟，本院裁定如下：

主　文

本件移送至臺灣臺東地方法院。

理　由

一、按「公法上之爭議，除法律別有規定外，得依本法提起行政訴訟。」行政訴訟法第2條定有明文。次按「法院認其無審判權者，應依職權以裁定將訴訟移送至有審判權之管轄法院。但其他法律另有規定者，不在此限。」為行政法院組織法第47條準用法院組織法第7條之3第1項所明定。又「我國關於行政訴訟與民事訴訟之審判，依現行法律之規定，係採二元訴訟制度，分由不同性質之法院審理。關於因公法關係所生之爭議，由行政法院審判，因私法關係所生之爭執，則由普通法院審判。行政機關代表國庫出售或出租公有財產，並非行使公權力對外發生法律上效果之單方行政行為，即非行政處分，而屬私法上契約行為，當事人若對之爭執，自應循民事訴訟程序解決。」有司法院釋字第448號解釋可參。「至於人民依行政法規向主管機關為訂約之申請，若主管機關依相關法規須基於公益之考量而為是否准許之決定，其因未准許致不能進入訂約程序者，此等申請人如有不服，應依法提起行政爭訟。」復經司法院釋字第695號解釋理由書揭櫫在案。可知，關於行政機關代表國庫出租公有財產所生之爭議，除有司法院釋字第695號解釋理由書所揭櫫：行政機關對於人民訂約之申請，「依相關法規須基於公益之考量而

為是否准許之決定，其因未准許致不能進入訂約程序者，此等申請人如有不服，應依法提起行政爭訟」之情形外，應均屬私法上之爭議，人民對之如有爭執，應循民事訴訟程序解決。又民事訴訟法第10條第2項規定：「其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄。」是因私權爭執，屬不動產涉訟而誤提起行政訴訟者，行政法院應依職權移送有受理權限之民事法院管轄。

二、本件原告之父吳瑞峰於民國93年12月7日向被告所屬臺東辦事處（原為財政部國有財產局臺灣北區辦事處臺東分處，下稱臺東辦事處），申租臺東縣金峰鄉金山段93地號國有土地（下稱系爭土地），申請案號：093JA00026632，經臺東辦事處以93年12月10日臺財產東北三字第0000000000號函（下稱系爭函文）復略以：「主旨：先生申請承租臺東縣金峰鄉金山段93地號等乙筆國有耕地乙案……說明：一、依據先生……93年12月7日收件093JA0002632號承租國有耕地申請書辦理。二、查旨述土地係屬本局（註：現改制為財政部國有財產署）委託臺東縣政府代管知本農場範圍內土地，故所請放租乙節，礙難辦理，原編093JA0002632號申租案已予註銷，隨文奉還原送證件，請查收。」原告不服，提起訴願，經決定不受理，遂向本院提起行政訴訟。

三、原告起訴略以：系爭土地係自76年起即由原告父親吳瑞峰占耕，並種植金針花。原告父親於93年12月7日向臺東辦事處申請續租系爭土地，惟臺東辦事處卻以系爭函文函復略以：系爭土地係屬被告委託臺東縣政府代為管理期間出租予福澤農林產業股份有限公司（下稱福澤公司）作造林使用之土地。所請放租乙節，礙難辦理。而原告父親原申租案件已予註銷等語。惟福澤公司原代表人陳進益前以虛偽不實之主張，於93年11月18日將系爭土地轉讓予訴外人李安哲承租，致原告父親原申租案件遭臺東辦事處註銷，是請求撤銷李安哲對於系爭土地之承租權，並同意將系爭土地放租予原告等語。

四、經查，本件原告訴請申租其父親吳瑞峰所占用之系爭土地，臺東辦事處前以系爭函文函復原告父親，係立於私人地位，代表國家決定是否將系爭土地出租予原告父親，雙方立於平等地位，同受私法之支配。抑且，臺東辦事處審酌系爭土地係福澤公司原承租之土地，並於93年11月18日將系爭土地轉讓予訴外人李安哲承租，因此而否准原告父親申請承租系爭土地承租之請求，並註銷其申租案件，核其所為，並無特定行政目的，亦不具強烈公益色彩，與一般私人間土地出租事件之本質尚無不同，應屬處理出租之私權關係事務之內容，揆諸前揭說明，自非屬公法上之決定或公權力措施。從而，被告所屬臺東辦事處以系爭函文函復原告父親之意旨，乃係基於私法關係所為之意思表示，並非基於公法關係以官署地位向人民所為之行政處分。準此，原告如對臺東辦事處就系爭土地之承租權之處理有所爭執，核其性質屬私權事件，揆諸首揭說明，自應循民事訴訟程序解決。原告向無審判權之本院提起本件行政訴訟，於法即有未合。

五、又本件爭議屬於民事訴訟法第10條第2項所稱「其他因不動產涉訟」之事件，慮及將來受訴法院如有履勘現場必要之便捷性，爰依職權將本件移送於有受理訴訟權限之系爭土地所在地之臺灣臺東地方法院審理。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　22　　日

審判長法官　李　協　明

法官　孫　奇　芳

法官　邱　政　強

以上正本係照原本作成。

一、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內以書狀敘明理由，經本院向最高行政法院提出抗告（須按對造人數附具繕本）。

二、抗告時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書。（行政訴訟法第49條之1第1項）

三、但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人。（同條第3項、第4項）

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所需要件
(一)符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人。	1.當事人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授。 2.稅務行政事件，當事人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格。 3.專利行政事件，當事人或其代表人、管理人、法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人。
(二)非律師具有右列情形之一，經本案之行政法院認為適當者，亦得為訴訟代理人。	1.當事人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2.稅務行政事件，具備會計師資格。 3.專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人。 4.當事人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務。
是否符合（一）、（二）之情形，而得為強制律師代理之例外，當事人應於提起抗告或委任時釋明之，並提出（二）所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　22　　日

書記官　黃　玉　幸