

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第316號

原告 葉坤儀
訴訟代理人 賈世民律師
李龍生律師

被告 謝淑麗
黃詔瑩
黃名秀
黃逢德

黃逢仁
林黃秀珠

黃名好

黃逢義
黃懋媛
黃懋文
黃懋姬

上四人共同
訴訟代理人 郭瓔滿律師
洪瑋彤律師

被告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉
訴訟代理人 吳嘉榮律師
吳秉諭律師
侯佳吟律師

上列當事人間確認買賣關係不存在等事件，本院於民國114年1月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

01 一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

02 二、訴訟費用由原告負擔。

03 事實及理由

04 壹、程序方面：

05 本件被告謝淑麗、黃詔瑩、黃名秀、黃逢德、黃逢仁、林黃
06 秀珠、黃名好經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核皆
07 無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由
08 其一造辯論而為判決。

09 貳、實體方面：

10 一、原告主張：

11 (一)原告於本件主張係新北市○○區○○段00地號土地(下稱系
12 爭土地)上之門牌號碼新北市○○區○○路000號未辦保存
13 登記建物(下稱系爭建物)之共有人，被告之被繼承人即訴外
14 人黃生並非系爭建物之唯一所有權人，無權獨自向被告財政
15 部國有財產署北區分署，下稱國產署北區分署)申租及申購
16 所坐落之系爭土地，故黃生與被告國產署北區分署間就系爭
17 土地之租賃及買賣契約無效等節，為被告所否認，則兩造間
18 就系爭土地買賣契約之效力顯有爭執，且影響原告是否有權
19 申租及申購系爭土地之私法上地位，且該法律關係不明確之
20 狀態，得以本件確認判決除去，故原告提起本訴應有確認利
21 益。

22 (二)原告之祖父即訴外人黃紅毛(已於民國37年間死亡)，於15年
23 間向當時日本政府承租系爭土地，並於其上興建系爭建物。

24 (三)黃紅毛於37年間死亡後，系爭建物由黃紅毛之全體繼承人
25 (包含原告)共同共有(此經臺灣高等法院89年度重上字第477
26 號判決確定在案)，然其中黃紅毛之繼承人之一即黃生明知
27 系爭建物非由其自建及單獨所有，且其非系爭土地之使用
28 人，竟與當時之土地管理機關即臺灣土地銀行簽訂租賃契約
29 承租系爭土地，嗣系爭土地管理機關改由財政部國有財產局
30 臺灣北區辦事處(下稱國產局北區辦事處，現為被告國產署
31 北區分署)管理，並與黃生續訂國有基地租賃契約。黃生與

01 被告間有關係爭土地之租賃關係，因違反當時有效之國有財
02 產法第42條第1項第2款、第3項強制規定而無效。

03 (四)黃生復於80年6月28日以系爭土地承租人之身分出具內容不
04 實之具結書略以：「本人於系爭土地上建有系爭建物，該屋
05 係本人自建，房屋所有權確係本人所有，如有虛偽願負法律
06 責任...。」等語，謊稱系爭建物為其自建及單獨所有，而
07 向國產局北區辦事處申購系爭土地，使國產局北區辦事處誤
08 信黃生為系爭建物所有人而讓售系爭土地，並於80年6月29
09 日核發國有基地產權移轉證明書予黃生，再於同年9月13日
10 完成買賣移轉登記，違反當時有效之國有財產法第49條第1
11 項、國有財產法施行細則第53條強制規定而無效。

12 (五)被告雖以原告父親葉家和數次擔任黃生租約之保證人，而辯
13 稱葉家和對於黃生承租及使用系爭土地等情知之甚詳等語，
14 然原告母親葉秀謹早在79年間即爭執黃生並非系爭建物所有
15 權人，並申請註銷黃生就系爭土地之承租權。當時國產局北
16 區辦事處亦明確認知應以地上房屋所有權人為出租對象，卻
17 徒以系爭建物之房屋稅籍上的納稅義務人為黃生，即誤認黃
18 生為系爭建物所有權人。至於葉秀謹、葉家和雖於國產局北
19 區辦事處國有土地勘查表上記載「鶯歌鎮中正一路173號房
20 屋胞弟...基地願意放棄由胞弟租購(175號由本人租購)80年1
21 月21日」等語後方用印，但此可能係迫於無奈，況系爭建物
22 為全體繼承人共同共有，即便葉家和與黃生有協議，對其他
23 共有人也不生效力。

24 (六)此外，被告國產署北區分署辯稱其無庸審查系爭土地換約時
25 之占有起迄期間，及實際使用要件云云，與卷內資料不符。

26 (七)嗣黃生於00年0月00日死亡，黃生的全體繼承人依民法規定
27 承受被繼承人財產上之一切權利義務，從而黃生之全體繼承
28 人於86年12月31日所為之分割繼承登記亦屬無效，故被告黃
29 逢義及黃悰媛雖因分割繼承而登記為系爭土地之所有權人，
30 然仍不因繼承登記而合法取得系爭土地所有權。

31 (八)被告黃悰媛雖嗣後於102年2月7日將系爭土地各贈與6分之1

予被告黃悛姬、黃悛文，並完成贈與移轉登記，惟其物權行為屬無權處分，而該物權行為並未取得系爭土地所有權人即被告國產署北區分署之同意，且被告黃悛姬、黃悛文就臺灣高等法院89年度重上字第477號確定判決所認定之事實並非善意不知情，故此無權處分之物權行為應屬無效。原告本於黃紅毛繼承人身分，依民事訴訟法第247條規定提起本件確認訴訟(訴之聲明第一項及第二項)。

(九)又被告國產署北區分署至今仍未訴請被告即黃生之全體繼承人塗銷贈與、分割繼承及買賣移轉登記，業已侵害黃紅毛全體繼承人之權益，原告既為系爭土地現使用人之一，且為有權承租及承購系爭土地之人之一，爰依民法第242條及第767條第1項前段規定代位被告國產署北區分署提起本件訴訟(訴之聲明第三、四、五項)等語。

並聲明：(一)確認被告之被繼承人黃生與被告國產署北區分署間就系爭土地(權利範圍1/1，面積99平方公尺)國有基地租賃關係不存在。(二)確認被告之被繼承人黃生與被告國產署北區分署間就系爭土地於80年6月29日之國有土地買賣關係及80年9月13日買賣所有權移轉登記之物權行為均不存在。(三)被告黃悛姬、黃悛文應將系爭土地(權利範圍各1/6)於102年2月7日在新北市樹林地政事務所，以贈與為登記原因之所有權轉登記予以塗銷，回復登記為被告黃悛媛所有。(四)被告黃逢義、黃悛媛應將系爭土地(權利範圍各1/2)於86年12月31日在新北市樹林地政事務所，以分割繼承為登記原因之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為被繼承人黃生之全體繼承人共同共有。(五)被告即被繼承人黃生之繼承人應將系爭土地於80年9月13日在新北市樹林地政事務所與被告國產署北區分署間以買賣為原因之所有權移轉登記均予以塗銷，回復登記為中華民國所有。(六)願供擔保請准宣告假執行(按原告起訴狀誤繕為「如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行」，顯為誤寫誤繕，爰依其真意更正)。

二、被告則以：

01 (一)被告國產署北區分署部分：

- 02 1.公有土地出租及出賣係屬私經濟行為，應受契約自由原則之
03 支配，公產管理機關就公有土地占用人所為承租之要約，自
04 有決定承諾出租與否之自由，並不負承諾出租之義務，是原
05 告提起確認所有權存在之訴，並無受確認判決之法律上利
06 益。
- 07 2.又被告於審查黃生承租及承購系爭土地之要件時，除要求黃
08 生提出戶籍登記謄本及切結書保證取得系爭建物所有權外，
09 經向臺北縣稅捐稽徵處函查結果，黃生確為系爭建物納稅義
10 務人，始將系爭土地讓售予黃生，無任何違背法令之處。
- 11 3.況黃生係於臺灣土地銀行公產代管部將系爭土地移交改制前
12 財政部國有財產局接管後，始與被告國產署北區分署辦理換
13 約續租，依當時國有財產法第42條規定，被告國產署北區分
14 署只需審查黃生與臺灣土地銀行間租約有效存在即可，無須
15 審查占用起始時間，亦無庸審查實際使用之要件。
- 16 4.再國有財產法第42條第1項第2款及第49條第1項等規定非強
17 制或禁止規定，上開承租及承購行為是否因違反該等規定而
18 無效，亦非無疑。
- 19 5.退步言之，被告讓售系爭土地予黃生迄今已逾23年，原告縱
20 主張上開租賃及買賣關係不存在而得請求黃生之繼承人即其
21 他被告移轉登記系爭土地所有權及返還占有，其請求權亦罹
22 於消滅時效等語置辯。

23 並聲明：原告之訴駁回。

24 (二)被告黃逢義、黃愷媛、黃愷文、黃愷姬部分：

- 25 1.被告國產署北區分署依國有財產法本得出售或出租國有土
26 地，然國有土地出售或出租與否，本於私法自治及契約自由
27 原則，被告國產署北區分署有准駁之權，非經申購人之申請
28 即必讓售或出租，縱被告國產署北區分署未將系爭土地讓售
29 予黃生，原告亦非即能取得讓售或承租之權利，原告自無受
30 確認判決之法律上利益。
- 31 2.黃生先後向臺灣土地銀行及被告國產署北區分署承租系爭土

01 地，並按時支付租金，原告的父親葉家和亦於每次續約時，
02 在租約上簽名擔任保證人，足見葉家和對於黃生承租及使用
03 系爭土地等情知之甚詳。原告主張黃生明知自己並非系爭土
04 地之使用人，卻仍承租云云，與事實不符。況80年間國產局
05 北區辦事處查明承租資格後，已將鄰屋即門牌號碼新北市○
06 ○區○○○路000號建物的坐落基地分割出來，並通知黃生
07 就系爭建物坐落基地部分繳交價款並核發權利移轉證書及辦
08 理所有權移轉登記，黃生與葉秀謹、葉家和並於國產局北區
09 辦事處國有土地勘查表上記載「鶯歌鎮中正一路173號房屋
10 胞弟…」，基地願意放棄由胞弟租購(175號由本人租購)80年1
11 月21日」等語後方用印，足見國產局北區辦事處於實地勘查
12 後，並未撤銷系爭建物所坐落基地之租賃關係，並認黃生得
13 申購系爭土地，而黃生與葉家和、葉秀謹雙方亦達成兩棟房
14 屋分別由兄弟租購之共識。

15 3.又黃生於00年申購土地時，同時為系爭土地之承租人，並屬
16 國有財產法施行細則第53條規定之直接使用人，依法得申購
17 系爭土地，國產局北區辦事處將系爭土地出售予黃生亦符國
18 有財產法之規定。

19 4.原告主張黃生不是系爭土地之直接使用人云云，然系爭建物
20 屋齡已久，黃紅毛及黃生均曾修繕整建，故黃生於具結書上
21 因曾自行出資修建而填載自建，並無虛偽不實。且黃生雖然
22 在基隆工作賺錢，但工作之餘亦會返回系爭建物與母親相聚
23 及居住，而系爭建物既供黃生本人、配偶或直系親屬直接居
24 住使用，黃生自屬使用人。

25 5.退步言之，被告縱有違反國有財產法第42條、第49條等規
26 定，惟此等規定均非強制規定，上開買賣行為亦不因違反此
27 等規定而無效。

28 6.再退萬步言，縱認黃生承租及承購系爭土地之行為無效，基
29 於物權無因性，系爭土地已完成之所有權移轉登記行為，亦
30 不因債權行為無效而受影響，則原告自無從請求塗銷所有權
31 移轉登記等語置辯。

01 並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准
02 宣告免為假執行。

03 (三)被告謝淑麗、黃詔瑩、黃名秀、黃逢德、黃逢仁、林黃秀
04 珠、黃名好未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作出任何
05 聲明或陳述。

06 三、本院之判斷：

07 原告主張黃生前於62年間向臺灣土地銀行承租系爭土地，復
08 於72年間、76年間向國產局北區辦事處(現即被告國產署北
09 區分署)承租系爭土地，並於80年間承購系爭土地，嗣黃生
10 於00年0月00日死亡，黃生之繼承人就系爭土地為協議分
11 割，由黃懋媛及黃逢義各取得系爭土地應有部分1/2。其後
12 黃懋媛復將系爭土地應有部分各贈與6分之1予黃懋姬及黃懋
13 文等情，有62年間國有基地租賃契約書、80年6月28日黃生
14 出具之具結書、80年6月18日國產局北區辦事處申購案簽
15 呈、80年7月10日國產局北區辦事處台財產北二字第8001783
16 9號函，及80年6月29日國產局北區辦事處國有基地產權移轉
17 證明書存根暨附件國有非公用土地產籍表、新北市○○區○
18 ○段00地號土地之土地登記簿、第一類登記謄本附卷可證
19 (見本院卷一第63至89頁)，並有被告國產署北區分署113年6
20 月25日台財產北處字第11300204370號函暨附件申購案卷、7
21 2年8月19日國有土地租賃契約、76年12月22日國有基地租賃
22 契約、繳款書、系爭建物稅籍登記表及房屋稅籍證明書、系
23 爭土地出租案卷在卷可參(見本院卷一第165頁至第224頁、
24 第301頁至第307頁、第371頁至第377頁、第401頁至第403
25 頁，本院卷二第29頁至第93頁)，且為兩造所不爭執，堪信
26 為真實。然原告主張系爭建物非黃生一人所有，黃生亦非系
27 爭土地之現使用人，依法不得承租及租購系爭土地，故黃生
28 就系爭土地之承租、承購契約均違反強制規定而無效，黃懋
29 媛及黃逢義不因辦理繼承登記而取得系爭土地所有權，黃懋
30 媛贈與系爭土地應有部分予黃懋姬及黃懋文亦屬無權處分等
31 節，則為被告所否認，是本件應審酌者為：(一)原告是否有確

01 認利益？(二)本件黃生承租承購系爭土地是否符合國有財產法
02 第42條第1項第2款、第3項、第49條及國有財產法施行細則
03 第53條等規定？(三)被告國產署北區分署有無出租或出售系爭
04 土地予原告或黃紅毛繼承人之義務？即原告是否為被告國產
05 署北區分署之債權人，而得代位被告國產署北區分署提起本
06 件訴訟？(四)若本件黃生承租承購系爭土地不符合國有財產法
07 第42條第1項第2款、第3項、第49條及國有財產法施行細則
08 第53條等規定，上開規定是否為強制規定？茲分述如下：

09 (一)原告提起本件訴訟有確認利益：

10 1.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
11 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
12 而所謂受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明
13 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且
14 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法
15 院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認
16 判決之法律上利益（最高法院52年度台上字第1240號判決意
17 旨可資參照）。

18 2.查原告主張其為系爭土地現使用人之一，且為有權承租及承
19 購系爭土地之人之一，黃生應無承租及承購系爭土地之權，
20 故黃生與被告國產署北區分署間就系爭土地之租賃及買賣契
21 約無效等語，此為被告所否認，則兩造對於系爭土地租賃及
22 買賣契約之效力顯有爭執，並影響原告是否有權申購土地之
23 私法上地位，且該法律關係不明確之狀態，得以本件確認判
24 決除去。依前揭說明，原告提起本訴即有確認利益，應予准
25 許。

26 (二)黃生向被告國產署北區分署承租及承購系爭土地符合國有財
27 產法第42條第1項、第3項、第49條及國有財產法施行細則第
28 53條等規定：

29 1.按黃生向被告國產署北區分署承租及承購系爭土地時所應適
30 用之國有財產法相關規定為：58年1月27日修正發布之國有
31 財產法第42條第1項規定「非公用財產類之不動產，合於左

列各款規定之一者，得申請租用。□原有租賃期限屆滿，未逾6個月者。□財政部國有財產局成立前已實際使用，其使用之始為善意並無過失者。」64年1月17日修正發布之國有財產法第42條第1項規定「非公用財產類之不動產，合於左列各款規定之一者，得申請租用。□原有租賃期限屆滿，未逾6個月者。□本法施行前已實際使用，其使用之始為善意並願繳清歷年使用補償金者。」70年1月12日修正發布之國有財產法第42條第1項規定「非公用財產類之不動產，合於左列各款規定之一者，得予出租：□原有租賃期限屆滿，未逾6個月者。□本法施行前已實際使用，其使用之始為善意並願繳清歷年使用補償金者。」又58年1月27日修正發布之國有財產法第49條規定「非公用財產類不動產之出售，其已有租賃關係，難於招標比價者，得參照公定價格，讓售與直接使用人。前項讓售，由財政部國有財產局辦理之。」70年9月14日修正公布之國有財產法施行細則第53條規定「本法第49條所稱直接使用人，係指左列承租人。□租用房屋或其他建築物之現住人。□租用建築用地，並已建有房屋或其他建築物之所有人。」

2.是根據前揭規定，具有承租或承購資格之人，均係所謂「實際使用人」或「直接使用人」，並非以「建物所有權人」為規範對象，是被告國產署北區分署於審查時，僅需就申請對象是否為「實際使用人」或「直接使用人」進行認定即可。且依上揭國有財產法第42條第1項第2款之文義解釋，國產局北區辦事處有決定出租與否之權限，且得依職責認定「實際使用人」或「直接使用人」。

3.查黃生自53年起即持續向臺灣土地銀行承租系爭土地，迄70年間臺灣土地銀行移交國產局為止等情，有臺灣土地銀行72年7月6日金農字第3721號函在卷可考(見本院卷二第209頁)，其後於黃生復於73年間向國產局北區辦事處換約、並於76年換約續租迄80年間承購系爭土地為止等情，亦有80年4月3日簽呈，及72年8月19日國有土地租賃契約、76年12月2

01 2日國有基地租賃契約附卷可參(見本院卷一第185頁、第303
02 頁至第305頁)，則被告國產署北區分署辯稱臺灣土地銀行移
03 交業務時，黃生已為系爭土地承租人，故依職權認定黃生為
04 實際使用人等節，並非無稽。

05 4.其後，黃生於00年間承購系爭土地時，除黃生出具80年1月1
06 6日切結書表示原租約確係遺失，並檢送系爭建物戶籍登記
07 謄本，及出具80年6月28日具結書表示系爭建物為其本人自
08 建，房屋所有權確係本人所有等語，有113年6月25日國產署
09 北區分署台財產北處字第11300204370號函檢送之系爭土地
10 申購案卷資料在卷可稽外(見本院卷一第194至195頁、第219
11 頁)，且經被告國產署北區分署函查臺北縣稅捐稽徵處結
12 果，系爭房屋納稅義務人為黃生且於50年登記設籍(見本院
13 卷二第17頁至第18頁)，則被告國產署北區分署依此認定黃
14 生為系爭土地之承租人、實際使用人及直接占有人亦屬有
15 據。

16 5.是認被告國產署北區分署依此部分為形式審查，並作出黃生
17 為系爭土地之實際使用人之判斷，進而認定黃生具備承租及
18 承購系爭土地之資格，無任何違反國有財產法之情事，是故
19 黃生與被告國產署北區分署間承租契約及承購契約，均屬有
20 效成立。則被告黃悛媛及黃逢義自得因繼承而取得黃生所遺
21 就系爭土地之權利，而被告黃悛媛既係有權取得系爭土地之
22 應有部分，自亦得贈與系爭土地應有部分予黃悛姬及黃悛
23 文。

24 6.另原告雖主張葉秀謹即原告之母於80年間爭執黃生非系爭建
25 物之所有權人，並聲請註銷黃生就系爭土地之承租權，經被
26 告國產署北區分署調查後表示應以地上房屋所有權人為承租
27 對象，足見被告國產署北區分署僅以房屋納稅義務人誤認黃
28 生為系爭建物所有人等語，並有財政部國有財產署台灣北區
29 辦事處國有土地出租案，租約號碼：縣195號，房屋土地標
30 示：新北市○○區○○○路000號(下稱173號建物)、175號
31 (即系建物)，鶯歌段鶯歌小段120-606第號(即重測後國慶段

11地號)卷宗在卷可稽。惟查，黃生於00年間向被告國產署北區分署承購系爭土地時，經被告國產署北區分署實地勘查後，並未撤銷系爭土地即系爭建物基地之租賃關係，且於勘查表上明確記載「173號建物胞弟__，基地願意放棄由胞弟租購(175號由本人租購)」，並經黃生、葉秀謹等葉家人用印其後，此有80年1月21日國有財產局台灣北區辦事處國有土地勘查表附卷可佐，足認當時雙方已達成173號建物及系爭建物所坐落之基地，分別由黃生、葉秀謹等葉家人分別租購之共識。再者，葉秀謹等葉家人後續並未對黃生續租及承購系爭土地表示異議或反對，故仍無法據以認定被告國產署北區分署於審查黃生承租承購系爭土地有無違國有財產法第42條第1項第2款、同條第3項、第49條及國有財產法施行細則第53條等規定之情事。

(三)被告國產署北區分署無出租或出售系爭土地予原告或黃紅毛繼承人之義務，原告並非被告國產署北區分署之債權人：

- 1.按非公用財產類不動產之出租，得以標租方式辦理。但合於左列各款規定之一者，得逕予出租：☐原有租賃期限屆滿，未逾6個月者。☐民國82年7月21日前已實際使用，並願繳清歷年使用補償金者；非公用財產類之不動產，其已有租賃關係者，得讓售與直接使用人，現行有效之國有財產法第42條第1項、第49條第1項定有明文。次按債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利。但專屬於債務人本身者，不在此限。民法第242條定有明文。又代位權係債權人代行債務人之權利，故代行者與被代行者之間，必須有債權債務關係之存在，否則即無行使代位權之可言；且債權人代位行使之權利，原為債務人之權利，必於債務人有怠於行使其權利情事時，始得為之（最高法院49年台上字第1274號、50年台上字第408號判例參照）。
- 2.查國有不動產之出售屬私經濟行為，上開條文僅係規定得申請讓售不動產之條件、資格，使符合條件、資格之人，取得請求讓售國有不動產要約之地位而已，並非取得申購系爭國

有不動產之權利，至是否讓售，管理機關財政部國有財產署或所屬分支機構仍有審酌及決定之權限，得自行決定是否為承諾之意思表示，並不負有應與申購人訂立買賣契約，讓售國有不動產之義務，此由條文中僅規定「得」…出租…、「得」讓售…等語亦可知悉。從而，縱原告主張黃生承租、承購系爭土地之流程有違反相關規定之情形，且原告符合上揭規定之承租、承購資格，被告國產署北區分署仍有決定是否出租、出售系爭土地予原告之權限，亦即原告仍無請求被告國產署北區分署出租或出售系爭土地予原告之權利，是原告自非被告國產署北區分署之債權人，不符民法第242條代位請求之要件。

(四)國有財產法第42條第1項第2款、第3項、第49條及國有財產法施行細則第53條等規定非強制規定：

- 1.按國有財產法係就國有財產之管理、使用、處分做一整合規定，僅為方便國有財產局在管理國有財產時有一可遵循之法規，其法律本身並未含有任何特殊之規範目的，亦非為執行某一國家既定政策而制訂之特別法規，是其規範性質即非有強制意味。國有財產法第49條規定「非公用財產類之不動產，其已有租賃關係者，得讓售與直接使用人。前項得予讓售之不動產範圍，由行政院另定之。非公用財產類之不動產，其經地方政府認定應與鄰接土地合併建築使用者，得讓售與有合併使用必要之鄰地所有權人。第1項及第3項讓售，由財政部國有財產局辦理之。」是國有財產法第49條僅規定得申請讓售土地之資格、要件及程序，至於是否讓售、出售之範圍及價格為何，國有財產局均有審查及決定之權限。故縱使國有財產局審核是否讓售及讓售之範圍與相關法令規定尚有不符，國有財產法亦無使該買賣契約無效之法律效力規定，故該國有財產法第49條之規定，並非民法第71條所指之強制規定，國有財產局與某甲間之買賣契約並非當然無效。至於國有財產局得否撤銷買賣契約，應依具體案情認定之（臺灣高等法院暨所屬法院95年法律座談會民事類提案第13

號意見參照)。

2.由前揭(二)所認定，黃生係在符合國有財產法等相關規定之情形下承租、承購系爭土地，並無任何違反國有財產法規定之情形可言，契約當然有效成立；況縱如原告主張黃生承租、承購系爭土地之程序有違反上揭規定，因上開規定並非強制規定，如有違反，承租及承購之契約亦非當然無效，需視被告國產署北區分署是否有撤銷買賣契約而定。就本件而言，被告國產署北區分署於本院審理中陳稱並無向黃生或其繼承人表示解除、終止或確認無效之意思表示(見本院卷二第261頁)，卷內亦無相關資料足以佐證被告國產署北區分署有對黃生或其繼承人表示解除、終止或確認無效之意思表示，則上揭契約仍有效存在。從而，原告訴請確認系爭土地租賃、買賣、贈與及所有權移轉登記無效為無理由。

四、綜上所述，原告以被告違反國有財產法第42條第1項第2款、同條第3項、第49條及國有財產法施行細則第53條等規定為據，訴請確認系爭土地租賃、買賣、贈與及所有權移轉登記無效，並依民法第242條及第767條第1項前段規定主張塗銷所有權移轉登記並回復登記為中華民國所有均無理由，皆應駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

五、本件為判決之基礎已足認定，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決基礎無影響，無庸一一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為無理由，因此判決如主文。

中 華 民 國 114 年 2 月 13 日
民事第七庭 法 官 謝宜雯

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。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 114 年 2 月 13 日
書記官 陳俞瑄