

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

112年度竹簡字第449號

原告 建中工程股份有限公司

法定代理人 陳吉輝

訴訟代理人 謝建弘律師

趙天昀律師

陳律均律師

被告 財政部國有財產署中區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 許禎彬

林琦勝律師

黃曉薇律師

上列當事人間請求承租國有土地事件，經臺中高等行政法院裁定移送前來（臺中高等行政法院111年度訴字第276號），本院於民國114年6月26日辯論終結，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、原告主張：坐落於新竹市○○段000○○000○○00○○000000地號土地為國有土地（下稱系爭國有地），被告為系爭國有地之管理機關，並公告放租系爭國有地。原告於民國82年7月21日前即已實際使用系爭國有地迄今，嗣於109年5月19日、110年4月23日向被告申請承租系爭國有地（收件編號：109KDA00172，下稱系爭申租案），由被告併案審查後，經被告派員勘查結果，認定原告使用系爭國有地不符合出租要件，依國有非公用不動產出租管理辦法（下稱系爭出租管理

01 辦法)第25條第1項第3款規定，以111年3月11日台財產中新
02 二字第11126004580號函(下稱111年3月11日函)註銷原告
03 之申請，因原告認為派員勘查結果與系爭國有地實際使用狀
04 況不符而有違誤，遂於111年5月5日再次辦理申租系爭國有
05 地，經被告以111年5月18日台財產中新二字第11126010700
06 號函覆上開註銷經審辦結果未符規定，無法出租，然本件實
07 無國有非公用不動產租賃作業注意事項(下稱系爭租賃注意
08 事項)所列不得出租之情形，又原告於80年代使用至今為現
09 使用人，原告爰依國有財產法第42條第1項第2款、系爭出租
10 管理辦法第17條第2款之規定提起本件訴訟。並聲明：被告
11 應將系爭國有地出租予原告。

12 二、被告則以：被告為國有土地管理機關，就原告所占用之部分
13 能否供原告申請承租，仍須合乎系爭出租管理辦法第17條所
14 列承租要件之情形。然被告於原告申請後，分別於109年6月
15 19日、111年2月11日至系爭國有地勘查，發現原告占有系爭
16 國有地現況作為砂石廠區使用範圍，未符合系爭租賃注意事
17 項第2點第1項之出租規定，故被告依系爭出租管理辦法第25
18 條第1項第3款規定註銷系爭申租案。是系爭申租案不符合國
19 有財產法第42條第1項第2款所定得逕予出租之要件。況國有
20 財產法第42條第1項第2款係明文規定「得」出租，而非
21 「應」出租，並未賦與原告向被告請求出租或放租之權利，
22 被告自有契約自由，自不負當然應予出租給原告之義務等語
23 置辯。並聲明：原告之訴駁回。

24 三、得心證之理由：

25 (一)按非公用財產類不動產之出租，得以標租方式辦理。但合於
26 左列各款規定之一者，得逕予出租：二、82年7月21日前已
27 實際使用，並願繳清歷年使用補償金者，國有財產法第42條
28 第1項第2款定有明文。次按租賃，係契約之一種，必須雙方
29 當事人意思表示一致，始得成立。而國有財產其非公用財產
30 類之不動產而合於國有財產法第42條第1項第2款之規定者，
31 其實際使用人固非不得依該條款規定申請租用，惟既未強制

01 國有財產之管理機關必須與之成立租賃，故當事人就系爭國
02 有地，縱合於上開條款規定得申請租用之條件，但國有財產
03 之管理機關仍非無斟酌准駁之權。又國有財產法第42條第1
04 項第2款之規定，不過得據以申請租用而已，而非對該管理
05 機關負有出租義務之強制規定，其是否准許，仍須經受理機
06 關之審查，非謂一經申請，即須負出租之義務。是以非公用
07 國有土地之出租係屬私經濟行為，應受契約自由原則之支
08 配，管理機關就非公用國有土地占用人所為承租之要約，自
09 有決定承諾出租與否之自由，並不負承諾出租之義務。因
10 此，被告對於符合上開規定之對象，就其所管理非公用財產
11 類不動產即系爭國有地之出租，僅係「得」逕予出租，而非
12 「應」逕予出租，即出租與否仍屬被告之行政裁量權，並非
13 當然與該放租對象發生租賃關係，是縱如原告所主張其為上
14 開法條規定之申租權人，其與被告間亦無何法律關係之存
15 在，尚須視被告是否願與之訂立租賃契約而定。

16 (二)原告固主張其於82年7月21日前即已占有使用系爭國有地，
17 認被告應依國有財產法、系爭出租管理辦法等相關規定出租
18 土地給原告等語。惟出租國有非公用土地與否，本為被告依
19 職權所得自由決定之事項，此由國有財產法第42條第1項第2
20 款規定「得以標租」、「得逕予出租」即可知之，原告主張
21 上開條文乃被告「應」出租系爭國有地之依據，而被告依法
22 應出租給原告，即屬無由。縱令原告所稱於82年7月21日以
23 前即已占有系爭國有地等情為真實，依前開說明，原告亦僅
24 得依上開規定向被告申請租用系爭國有地，而原告基於實際
25 使用人所提出之租用申請，充其量係屬要約或要約之引誘，
26 國有財產管理機關仍可拒絕，不為承諾或提出要約，換言
27 之，上開規定非屬強制締約規定，無從執此遽認國有財產管
28 理機關負有強制締約之義務，並限制其締約自由。故本件被
29 告既有決定承諾出租與否之自由，則原告請求被告應將系爭
30 國有地出租予原告，即屬無據。

31 四、綜上所述，原告依國有財產法第42條第1項第2款、系爭出租

01 管理辦法第17條第2款之規定，請求被告應將系爭國有地出
02 租予原告，為無理由，應予駁回。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
04 於判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

05 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 114 年 7 月 18 日

07 新竹簡易庭 法 官 吳宗育

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 7 月 18 日

12 書記官 辛旻熹