

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度簡上字第151號

上訴人 建中工程股份有限公司

法定代理人 陳吉輝

訴訟代理人 孫丁君律師

謝建弘律師

陳律均律師

被上訴人 財政部國有財產署中區分署

法定代理人 卓翠雲

訴訟代理人 彭成青律師

上列當事人間請求承租國有土地事件，上訴人對於中華民國114年7月18日本院新竹簡易庭112年度竹簡字第449號第一審判決提起上訴，本院於114年12月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；民事訴訟法第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。本件被上訴人財政部國有財產署中區分署之法定代理人原為趙子賢，於本院審理中變更為卓翠雲，業據上訴人具狀聲明承受訴訟（本院卷第39-40頁），核與民事訴訟法第175條第1項規定相符，應予准許。

01 貳、實體事項：

02 一、上訴人上訴意旨略以：

03 (一)、上訴人早在民國(下同)80年代即使用新竹市○○段000○000  
04 ○00○00○00○000地號土地(下稱系爭國有地)至今，為  
05 系爭國有地82年7月21日前已實際使用之現使用人，上訴人  
06 既承諾願繳清歷年使用補償金，被上訴人應依國有財產法第  
07 42條第2款規定將系爭國有地出租予上訴人。被上訴人派員  
08 勘查所見之砂石堆置場、砂石廠區，主要係位於系爭國有地  
09 周邊之新竹市○○段00○00地號土地，該等土地目前分別為  
10 甘霖工業股份有限公司、陳世涵所有，並非系爭國有地。上  
11 訴人並無於國有非公用不動產作土石堆置、儲運及加工等興  
12 辦事業使用，且申請承租系爭國有地時亦無此規劃。被上訴  
13 人逕以錯誤之勘查結果，認定上訴人違反國有非公用不動產  
14 租賃作業注意事項(下稱系爭注意事項)第2點第1項規定，註  
15 銷上訴人之承租申請，實有重大違誤。

16 (二)、上訴聲明：

17 1.原判決廢棄。

18 2.被上訴人應將新竹市○○段000○000○000○00○00○00地  
19 號國有土地出租予上訴人。

20 3.第一、二審訴訟費用，均由被上訴人負擔。

21 二、被上訴人答辯：

22 (一)、國有財產法第42條第1項第2款係規定「得」以標租方式辦  
23 理，以及「得」逕予出租，而非「應」以標租方式辦理或  
24 「應」逕予出租，則系爭國有地占用人即上訴人僅得依國有  
25 財產法第42條第1項第2款規定申請承租占用之系爭國有地，  
26 並無賦予占用人即上訴人向被上訴人請求出租或放租之權  
27 利。國有財產法第42條第1項第2款規定，並非上訴人得據以  
28 提起本案訴訟之請求權基礎，前開規定既未強制國有財產之  
29 管理機關必須與之成立租賃，故實際使用人就系爭國有地，  
30 縱合於上開條款規定得申請租用之條件，財政部國有財產局  
31 仍有斟酌准駁之權。國有非公用財產如以出租方式而為收

01 益，乃國有財產署基於非公用財產管理之需要，代表國家與  
02 私人間成立租賃契約，屬於私經濟行為，應受契約自由原則  
03 之支配，管理機關即被上訴人就非公用國有土地占用人即上  
04 訴人所提出承租之申請，自有決定出租與否之自由，並不負  
05 當然應出租予上訴人之義務，非謂一經上訴人申請，被上訴  
06 人即須負有同意並出租之義務。

07 (二)、答辯聲明：

08 1.上訴駁回。

09 2.第二審訴訟費用由上訴人負擔。

10 三、兩造不爭執事項：

11 (一)、坐落於新竹市○○段000○000○00○00○00○000地號土地  
12 為國有土地（下稱系爭國有地），被上訴人為系爭國有地之  
13 管理機關。

14 (二)、上訴人於82年7月21日前即已實際使用系爭國有地迄今，嗣  
15 於109年5月19日、110年4月23日向被上訴人申請承租系爭國  
16 有地（收件編號：109KDA00172，下稱系爭申租案）。被上  
17 訴人分別於109年6月19日、111年2月11日至系爭國有地勘  
18 查，發現上訴人占有系爭國有地現況作為砂石廠區使用範  
19 圍，未符合系爭租賃注意事項第2點第1項之出租規定，故被  
20 上訴人依系爭出租管理辦法第25條第1項第3款規定註銷系爭  
21 申租案。

22 四、本件爭點：

23 上訴人依國有財產法第42條第1項第2款、國有非公用不動產  
24 出租管理辦法第17條第2款之規定，起訴聲明請求被上訴人  
25 應將新竹市○○段000○000○00○00○00○000地號土地出  
26 租予上訴人，有無理由？

27 五、本院之判斷：

28 (一)、按國有財產屬於全體國民之資產，所有權屬於國家，收益歸  
29 於國庫，必須統一管理、嚴密維護，並為適當之管理，故有  
30 國有財產法專法之制訂。凡國有財產之取得、保管、使用、  
31 收益及處分，均應依國有財產法之規定，國有財產法未規定

01 者，適用其他法律辦理，始為合法有效。國有財產法於第42  
02 條明揭國有非公用不動產之出租要件，嚴格規範國有不動產  
03 之承租對象及處理程序，以杜流弊，乃國有財產處理之強制  
04 規定，倘出租之情形與上開規定要件不合，即屬違反強制規  
05 定，依法無效。又非公用財產類不動產之出租，得以標租方  
06 式辦理，但82年7月21日前已實際使用，並願繳清歷年使用  
07 補償金者，得逕予出租。國有財產法第42條第1項但書第2款  
08 定有明文。國有財產管理機關依上開規定，代表國家出租、  
09 國有非公用不動產予人民，而與私人間成立租賃契約，並非  
10 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  
11 處分，而屬私法上之契約行為，其成立、效力應依該契約關  
12 係定之(最高法院111年度台上字第2822號民事判決意旨參  
13 照)。次按非公用財產類不動產之出租，得以標租方式辦  
14 理。但合於左列各款規定之一者，「得」逕予出租：一、原  
15 有租賃期限屆滿，未逾六個月者。二、民國八十二年七月二  
16 十一日前已實際使用，並願繳清歷年使用補償金者。三、依  
17 法得讓售者，國有財產法第42條第1項固定有明文。惟租  
18 賃，係契約之一種，必須雙方當事人意思表示一致，始得成  
19 立。而國有財產其非公用財產類之不動產而合於國有財產法  
20 第42條第1項第2款之規定者，其實際使用人固非不得依該條  
21 款規定申請租用，惟既未強制國有財產之管理機關必須與之  
22 成立租賃，是故上訴人就系爭國有地，縱合於上開條款規定  
23 得申請租用之條件，但被上人財政部國有財產局仍非無斟酌  
24 准駁之權(最高法院69年度台上字第3741號民事判決意旨參  
25 照)。又按國有財產法第42條第1項第2款之規定，不過得據  
26 以申請租用而已，而非對該管理機關負有出租義務之強制規  
27 定，其是否准許，仍須經受理機關之審查，非謂一經申請，  
28 即須負出租之義務，而無斟酌准駁之權。是以非公用國有土  
29 地之出租係屬私經濟行為，應受契約自由原則之支配，管理  
30 機關就非公用國有土地占用人所為承租之要約，自有決定承  
31 諾出租與否之自由，並不負承諾出租之義務(最高法院100

01 年度台上字第1132號民事判決意旨參照)。

02 (二)、上訴人雖主張其於82年7月21日前即已占有使用系爭國有  
03 地，上訴人承諾願繳清歷年使用補償金，被上訴人應依國有  
04 財產法第42條第2款規定將系爭國有地出租予上訴人。系爭  
05 國有地現況並非作為砂石堆置或作任何砂石事業使用，被上  
06 訴人依上訴人違反系爭注意事項第2點第1項規定予以註銷上  
07 訴人之承租申請即有重大違誤云云；然被上訴人前對上訴人  
08 提起拆屋還地訴訟，經本院111年度重訴字第131號民事判決  
09 上訴人應將坐落新竹市○○段000○○00地號土地上之地  
10 上物、砂石堆置、瀝青拌合設備、廢棄油槽等物除去騰空，  
11 並將土地返還予被上訴人，有上開判決書附卷可稽(本院卷  
12 第65-75頁)。又依「國有非公用不動產租賃作業注意事項」  
13 第2點第1項規定：本注意事項104年1月20日修正生效以後，  
14 國有非公用不動產除符合第2項規定外，不得依國有財產法  
15 第42條規定出租作土石堆置、儲運及加工等興辦事業使用；  
16 及同注意事項第7點規定：依國有財產法第42條第1項規定出  
17 租之國有基地範圍，以主體建築改良物及併同主體建築改良  
18 物居住、使用之場所或附屬設施實際使用之範圍為限。上訴  
19 人於109年5月19日依國有財產法第42條第1項第2款規定，申  
20 請承租新竹市○○段000○○00地號國有土地，經財政部國有  
21 財產署中區分署新竹辦事處於109年6月19日派員勘查結果，  
22 上訴人使用古賢段9-2、9-3、9-5、11、15、17、29-1地號  
23 國有土地，嗣上訴人復於110年4月23日檢證申請承租古賢段  
24 9-2、9-5、15、17地號國有土地，因係同一廠區使用範圍，  
25 故併案審查。財政部國有財產署中區分署新竹辦事處再於11  
26 1年2月11日勘查，本案國有土地現況皆為砂石廠整體併同使  
27 用範圍，依前述注意事項規定不得依國有財產法第42條規定  
28 核辦出租，經財政部國有財產署中區分署辦事處以111年3月  
29 11日台財產中新二字第1112600485號函，註銷上訴人就系爭  
30 國有地申租案，有財政部國有財產署中區分署新竹辦事處11  
31 1年5月18日台財產中新二字第11126010700號函在卷足憑(原

01 審卷第117-118頁)。由上以觀，顯見上訴人於系爭國有地上  
02 確有砂石堆置，為砂石廠整體併同使用範圍之事實，被上訴  
03 人認上訴人違反系爭注意事項第2點第1項規定，不得依國有  
04 財產法第42條規定核辦出租，註銷上訴人就系爭國有地申租  
05 案，並無違誤，上訴人前開主張，核屬無據。

06 (三)、按國有財產法第42條第1項第2款規定：「非公用財產類不動  
07 產之出租，得以標租方式辦理。但合於左列各款規定之一  
08 者，得逕予出租：…二、民國八十二年七月二十一日前已實  
09 際使用，並願繳清歷年使用補償金者。」而國有非公用不動  
10 產出租管理辦法第17條第2款規定：「依本法（國有財產  
11 法）第四十二條第一項各款規定逕予出租之對象如下：…  
12 二、第二款為現使用人。但地上有非國有建築改良物時，屬  
13 已辦理建物所有權第一次登記者，為建物登記謄本記載之所  
14 有權人；屬未辦理建物所有權第一次登記者，為該改良物出  
15 資之原始建造人、繼受該改良物之繼承人、買受人及受贈  
16 人。」。是以依國有財產法第42條第1項之規定，並未課予  
17 被上訴人與上訴人強制締約之義務，被上訴人有斟酌准駁之  
18 權，上訴人對此亦不爭執（本院卷第87頁）。再者，非公用  
19 國有土地之出租係屬私經濟行為，應受契約自由原則之支  
20 配，管理機關就非公用國有土地占用人所為承租之要約，自  
21 有決定承諾出租與否之自由，並不負承諾出租之義務。則上  
22 訴人主張被上訴人應將系爭國有地出租予上訴人，即屬無  
23 據。

24 (四)、綜上所述，上訴人依國有財產法第42條第1項第2款、國有非  
25 公用不動產出租管理辦法第17條第2款之規定，起訴聲明請  
26 求被上訴人應將新竹市○○段000○○○○○○○○○○  
27 地號土地出租予上訴人，為無理由，應予駁回。原審為上訴  
28 人敗訴之判決，認事用法均無違誤，上訴意旨猶執前詞，指  
29 摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦或舉證，經本院斟  
31 酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無庸逐一論述。

01 上訴人聲請通知被上訴人109年6月19日、111年2月11日派員  
02 勘查之承辦人員到庭說明、勘驗現場確認系爭國有地使用現  
03 況等證據調查聲請，因本件事證已臻明確而無必要，附此敘  
04 明。

05 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第  
06 3項、第449條第1項、第463條、第78條，判決如主文。

07 中 華 民 國 115 年 2 月 3 日  
08 民事第一庭 審判長法官 蔡孟芳  
09 法官 楊明箴  
10 法官 林麗玉

11 以上正本係照原本作成。

12 本判決不得上訴。

13 中 華 民 國 115 年 2 月 4 日  
14 書記官 高嘉彤