

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上字第348號

上訴人 劉幸宜
訴訟代理人 何俊明
被上訴人 國防部政治作戰局
法定代理人 陳育琳
訴訟代理人 林志宏律師

上列當事人間請求確認購買權事件，上訴人對於民國113年5月16日臺灣臺中地方法院113年度訴字第532號第一審判決提起上訴，本院於113年10月16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、程序方面：

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者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年度台上字第1240號判決意旨參照）。本件上訴人主張其得以新臺幣（下同）3,015,888元向被上訴人承購臺中市○○區○○○段0000-00地號土地（下稱系爭土地），惟遭被上訴人所否認，則兩造間就上訴人是否存有以3,015,888元向被上訴人承購系爭土地之購買權存在即有不明確，致上訴人於私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對上訴人之確認判決除去，故上訴人提起本件確認之訴，應有確認利益，合先敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：被上訴人委託財政部國有財產署中區分署（下

01 稱國有財產署) 辦理民國106年度第1批國軍老舊眷村改建國
02 有不動產標售事宜(下稱系爭標案), 公開標售包含系爭土
03 地在內等8筆國有土地。系爭標案於106年4月19日開標, 由
04 訴外人洪○鴻以3, 015, 888元最高標得標系爭土地, 上訴人
05 投標金額為2, 610, 248元, 為次得標人。嗣洪○鴻以系爭土
06 地為既成道路, 依法不得私有為由, 請求被上訴人退回價
07 金, 經被上訴人逕以臺中市政府建設局函覆系爭土地確存在
08 公用地役關係, 同意返還洪○鴻3, 015, 888元。然洪○鴻於
09 投標前可自行查訪系爭土地現況, 其得標後竟再主張系爭土
10 地為既成道路, 顯為惡意棄標, 依系爭標案投標須知第18條
11 準用國有非公用不動產標售作業程序第9點第1項規定, 被上
12 訴人應通知次得標人即上訴人依最高標價承購系爭土地等
13 情, 爰依上開規定, 訴請確認上訴人對系爭土地之購買權存
14 在, 被上訴人應通知上訴人按3, 015, 888元承購系爭土地

15 (原審為上訴人敗訴之判決, 上訴人不服, 提起上訴)。並
16 聲明:(一)原判決廢棄。(二)確認上訴人對系爭土地之購買權存
17 在, 被上訴人應通知上訴人按3, 015, 888元承購系爭土地。

18 二、被上訴人則以: 系爭土地得標人洪○鴻於系爭標案投標時繳
19 交保證金262, 000元, 於106年4月25日得標後繳款期限內繳
20 納餘款2, 753, 888元, 已全數繳清價金3, 015, 888元。嗣洪○
21 鴻會同國有財產署前往系爭土地現勘辦理點交, 發現系爭土
22 地為既成道路, 經被上訴人函詢主管機關即臺中市政府建設
23 局, 該局以106年8月9日中市建養字第0000000000號函覆確
24 認系爭土地存在公用地役關係, 並請保留供公眾使用等語。
25 依土地法第14條第1項第5款規定, 系爭土地即屬公共交通道
26 路, 不得私有, 被上訴人乃依系爭標案公告附表標號7備註
27 欄第3點, 退還洪○鴻已繳交價金, 並無上訴人所指與洪○
28 鴻共謀惡意棄標之情形。縱認系爭土地不存在既成道路之公
29 用地役關係, 因洪○鴻為得標人且已依限繳納全部價金, 被
30 上訴人與洪○鴻就系爭土地之買賣契約仍然存在, 上訴人亦
31 不得按最高標價承購系爭土地。況被上訴人本得決定是否再

01 為標售或逕為讓售系爭土地，非一經上訴人請求，即有標售
02 或讓售之義務等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

03 三、兩造不爭執事項（見本院卷第57-58頁）：

04 (一)被上訴人委託國有財產署辦理系爭標案，公開標售包含被上
05 訴人管理之系爭土地。系爭標案於106年4月19日開標，系爭
06 土地由洪○鴻以3,015,888元最高標得標，上訴人投標金額
07 2,610,248元，為次得標人。

08 (二)系爭土地得標人洪○鴻於系爭標案投標時繳交保證金262,00
09 0元，於106年4月25日得標後繳款期限內繳納2,753,888元，
10 已全數繳清價金3,015,888元。

11 (三)洪○鴻以系爭土地為既成道路，依法不得私有為由，請求被
12 上訴人退回價金，經被上訴人於106年10月5日以國政眷服字
13 第0000000000號函覆稱：系爭土地依土地法第14條第1項第5
14 款之規定不得私有，撤銷系爭標案，並同意退還洪○鴻已繳
15 交之價款，即返還洪○鴻3,015,888元。

16 (四)臺中市政府建設局於106年8月9日以中市建養字第000000000
17 0號函覆被上訴人稱：系爭土地位在○○區○○街、○○巷
18 及○○巷000弄交叉口附近，該巷道已通行達20年以上，且
19 現況為公用道路並設有側溝，道路已供不特定人士通行使
20 用，有關該土地供道路使用部分（含側溝），惠請保留公共
21 使用等語（見原審卷第181頁）。

22 (五)系爭標案投標須知第11條第1項、第2項第1款、第2款、第3
23 項規定：「投標人得標後應繳之全部價款，除依本須知第12
24 點規定辦理貸款或依法有優先購買權者，另候通知繳納外，
25 其餘均應在106年6月8日以前依標售機關通知之方式一次繳
26 清（所繳保證金應抵繳價款），如因故延後開標，上述應繳
27 價期限亦隨延後開標日數順延之」、「有下列情形之一者，
28 買賣契約關係消滅，得標人所繳之全部保證金沒收，且不得
29 主張對標售之不動產有任何權利：（一）投標人放棄得標
30 者。（二）逾期未繳清價款者」、「得標人未依規定期限繳
31 款者，由國防部通知次得標人按最高標價承購，並限期繳

01 款，如次得標人不願承購時，則另行依法處理」。

02 (六)系爭標案標售公告附表標號7之備註欄第3點載明：「得標人
03 取得之國有土地倘日後查證屬處分時依法不得私有之情形，
04 致買賣契約及移轉所有權之物權行為無效，經權責機關依法
05 塗銷移轉登記時，同意處分機關無息退還已繳之價款，絕不
06 提出異議」等語（見原審卷第79頁）。

07 (七)兩造提出之證物形式上為真正。

08 四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3
09 款規定，整理並協議簡化爭點後，兩造同意就本院113年9月
10 2日準備程序中，兩造協議簡化之爭點為辯論範圍（見本院
11 卷第58-59頁之筆錄）。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分
12 述如下：

13 (一)按「投標人得標後應繳之全部價款，除依本須知第12點規定
14 辦理貸款或依法有優先購買權者，另候通知繳納外，其餘均
15 應在106年6月8日以前依標售機關通知之方式一次繳清（所
16 繳保證金應抵繳價款），如因故延後開標，上述應繳價期限
17 亦隨延後開標日數順延之」、「有下列情形之一者，買賣契
18 約關係消滅，得標人所繳之全部保證金沒收，且不得主張對
19 標售之不動產有任何權利：（一）投標人放棄得標者。

20 （二）逾期未繳清價款者」、「得標人未依規定期限繳款
21 者，由國防部通知次得標人按最高標價承購，並限期繳款，
22 如次得標人不願承購時，則另行依法處理」，系爭標案投標
23 須知第11條第1項、第2項第1款、第2款、第3項分別規定甚
24 明（見不爭執事項(五)）。查系爭標案經被上訴人委託國有財
25 產署辦理公開標售，於106年4月19日由洪○鴻以3,015,888
26 元最高價得標系爭土地，且洪○鴻於投標前繳納保證金262,
27 000元、於得標後繳款期限內之106年4月25日再繳納剩餘價
28 款2,753,888元，已全數繳清價金3,015,888元，此為兩造所
29 不爭執（見不爭執事項(一)、(二)），足認洪○鴻並無系爭標
30 案投標須知第11條第2項第2款所示逾期未繳清價款之情事，
31 被上訴人自無須依系爭標案投標須知第11條第3項規定，通

01 知次得標之上訴人按最高標價承購。

- 02 (二)上訴人雖主張其依系爭標案投標須知第18條準用國有非公用
03 不動產標售作業程序第9點第1項規定，對系爭土地有按最高
04 標價承購之購買權存在等語。依國有非公用不動產標售作業
05 程序第9點第1項規定：「決標後，除另有規定外，標售機關
06 應通知得標人依標售公告所定期限，一次繳清全部價款（所
07 繳保證金應抵繳價款）。得標人放棄得標，或有下列情形之
08 一視為放棄得標者，沒收保證金，並通知次得標人於五十日
09 內按最高標價一次繳清價款承購：（一）逾期未繳清價款。
10 （二）依投標單所填投標人或代理收件人住址寄送之通知書
11 無法送達或被拒收」。其中，就得標人逾期未繳清價款時，
12 由標售機關通知次得標人按最高標價承購部分，與系爭標案
13 投標須知第11條第3項規定之適用情形相同，尚無依系爭標
14 案投標須知第18條準用國有非公用不動產標售作業程序第9
15 點第1項規定之餘地，仍應依系爭標案投標須知第11條第3項
16 規定辦理，而因洪○鴻並無逾期未繳清價款之情事，被上訴
17 人自無須依系爭標案投標須知第11條第3項規定，通知次得
18 標之上訴人按最高標價承購，此部分業如前述。又得標人放
19 棄得標，或依投標單所填投標人或代理收件人住址寄送之通
20 知書無法送達或被拒收時，國有非公用不動產標售作業程序
21 第9點第1項固規定由標售機關通知次得標人按最高標價承
22 購。惟洪○鴻以3,015,888元最高價得標系爭土地後，既已
23 依限繳清價金，顯無放棄得標，或依投標單所填投標人或代
24 理收件人住址寄送之通知書無法送達或被拒收之情形，上訴
25 人自不得依系爭標案投標須知第18條準用國有非公用不動產
26 標售作業程序第9點第1項規定，主張對系爭土地有按最高標
27 價承購之購買權存在。
- 28 (三)上訴人雖主張洪○鴻於投標前可自行查訪系爭土地現況，其
29 得標後竟再主張系爭土地為既成道路，顯然為惡意棄標等
30 語。然依系爭標案標售公告附表標號7之備註欄第3點載明：
31 「得標人取得之國有土地倘日後查證屬處分時依法不得私有

01 之情形，致買賣契約及移轉所有權之物權行為無效，經權責
02 機關依法塗銷移轉登記時，同意處分機關無息退還已繳之價
03 款，絕不提出異議」等語（見不爭執事項(六)）。而洪○鴻於
04 得標後會同國有財產署前往系爭土地現勘辦理點交，始發現
05 系爭土地存有既有道路，且已鋪設柏油路面供公眾通行使用
06 中，無法完成點交，主張被上訴人應依系爭標案標售公告附
07 表中標號7之備註第3點規定，無息退還已繳納之投標金額，
08 有被上訴人所提洪○鴻陳情函可查（見原審卷第177-179
09 頁）。被上訴人為此函請臺中市政府建設局確認系爭土地之
10 道路屬性，經該局回覆略以：系爭土地位在○○區○○街、
11 ○○巷及○○巷000弄交叉口附近，該巷道已通行達20年以
12 上，且現況為公用道路並設有側溝，道路已供不特定人士通
13 行使用，有關該土地供道路使用部分（含側溝），惠請保留
14 公共使用等語（見不爭執事項(四)）。被上訴人遂據此以系爭
15 土地依土地法第14條第1項第5款規定不得私有為由，撤銷系
16 爭標案，並同意退還洪○鴻已繳交之價款（見不爭執事項
17 (三)）。足見被上訴人係因其無法將系爭土地移轉登記為洪○
18 鴻所有，才撤銷系爭標案，使買賣關係消滅，並非洪○鴻放
19 棄得標，否則被上訴人亦不會同意退還洪○鴻已繳交之全部
20 價款（如洪○鴻係放棄得標，依系爭標案投標須知第11條第
21 2項規定，應沒收其所繳之全部保證金），是上訴人主張洪
22 ○鴻有放棄得標之情形，其得按最高標價承購系爭土地等
23 語，委無可採。至於系爭土地是否存在既成道路，應由主管
24 機關認定，人民如對主管機關之認定有所不服，則應循行政
25 爭訟程序解決，尚非本院得予審究，亦不影響洪○鴻並無逾
26 期未繳清價款及放棄得標等情形之認定。

27 五、綜上所述，上訴人依系爭標案之投標須知第18條準用國有非
28 公用不動產標售作業程序第9點第1項規定，訴請確認上訴人
29 對系爭土地之購買權存在，被上訴人應通知上訴人按3,015,
30 888元承購系爭土地，非屬正當，不應准許。從而原審所為
31 上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，

01 求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。
02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論列，附此敘明。

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

07 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日
08 民事第三庭 審判長法官 許旭聖
09 法官 莊嘉蕙
10 法官 林筱涵

11 正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
13 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
14 (均須按他造當事人之人數附繕本)。

15 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
16 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
17 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

19 書記官 呂安茹

20 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日