

臺灣高等法院臺南分院民事判決

115年度重上更一字第5號

上訴人 嘉義縣民雄鄉公所

法定代理人 林于玲

訴訟代理人 李昶欣律師

被上訴人 方貝貝

訴訟代理人 黃文力律師

王惠一律師

上列當事人間請求確認承買權存在等事件，上訴人對於中華民國114年1月21日臺灣嘉義地方法院第一審判決（113年度訴字第286號）提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於115年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人應於被上訴人提出對待給付之同時，移轉土地所有權登記部分，及該部分訴訟費用負擔之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

第一審（除撤回部分外）、第二審及發回前第三審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落嘉義縣○○鄉○○段00地號土地（民國110年12月22日重測前為同鄉○○○段0地號土地）及同段61-1至61-15地號土地（下以各地號分稱，合稱系爭16筆土地；其中61-15地號土地下稱系爭土地）均為○○鄉所有，並由上訴人管理。伊於88年間購得系爭土地上之門牌號碼同鄉○○村○○0之0、0之0號房屋（下分稱6之8、6之9號房屋，合稱系爭房屋），並自100年1月1日起向上訴人承租系爭土地。嗣伊於111年5月3日向上訴人申請承購系爭土地，性質上為「要約」，上訴人以111年9月21日嘉民鄉財字第1110021006號函（下稱111年9月21日函）覆知「業已完成法定程序，承購總價款計新臺幣（下同）5,424萬0,725元」等語，此

01 函件對標的物與價金均已確定，屬於法律上之「承諾」，應
02 認已完成系爭土地讓售法定程序，亦即兩造意思表示合致，
03 承購總價款為5,424萬725元，兩造就系爭土地於斯時已成立
04 買賣契約（下稱系爭買賣契約）。然嗣上訴人同意重新鑑定
05 價格，未依111年9月21日函執行，惟上訴人並未撤銷該同意
06 之法律行為。其後上訴人數次暫停、重啟系爭土地讓售程序
07 ，並於112年10月19日另核定系爭土地標售底價為7,499萬9,
08 000元，伊亦同意該價金之變更。詎上訴人以112年10月27日
09 嘉民鄉財字第1120023703D號函（下稱112年10月27日函）表
10 示查悉訴外人金富玩具實業有限公司（下稱金富公司）自91
11 年間起以6之9號房屋為營業登記，依嘉義縣縣有財產管理自
12 治條例（下稱系爭條例）第49條規定，伊不得請求讓售系爭
13 土地。伊隨即於112年10月30日、同年11月28日向上訴人重
14 申承購系爭土地，仍遭上訴人拒絕履約。上訴人係依系爭條
15 例第36條第1項規定，出租非公用不動產之系爭土地予伊，
16 而非依系爭條例第49條第1項規定，本件自無系爭條例第49
17 條第2項之適用。反之，依系爭條例第52條第2款規定，於上
18 訴人擬處分系爭土地時，兩造間公有基地租賃契約仍係有
19 效，依系爭條例第52條第2款規定，伊有權向上訴人承購系
20 爭土地。上訴人未依前述處分方式辦理讓售程序，應認違法
21 而無所據。爰依系爭買賣契約及系爭條例第52條第2款規
22 定，求為命上訴人於伊給付7,499萬9,000元之同時，將系爭
23 土地所有權移轉登記予伊之判決。原審就此部分為伊勝訴之
24 判決，核無不當等語。並答辯聲明：上訴駁回（被上訴人於
25 原審請求確認伊就系爭土地有承買權關係存在之訴部分，業
26 於前審訴訟程序中撤回起訴，不在本院審理範圍，不予贅述
27 ）。

28 二、上訴人則以：被上訴人配偶即訴外人許進樂自91年間起，將
29 金富公司營業處所設在6之9號房屋，自屬將系爭土地供營業
30 使用，依系爭條例第49條規定，被上訴人不得要求讓售。伊
31 於111年間就系爭土地辦理讓（標）售程序，被上訴人於111

01 年5月3日向伊申請承購系爭土地，伊先於111年7月6日召開
02 初估會議、於111年8月1日召開複估會議，並核定價格後，
03 經嘉義縣民雄鄉民代表會（下稱鄉代會）臨時大會決議通過
04 ，而當時報請核定所檢附之嘉義縣民雄鄉公所鄉有非公用土
05 地擬處分清冊，伊就處分法令依據欄位漏未考量系爭條例第
06 49條第2項。亦即伊雖以111年9月21日函，通知被上訴人應
07 於111年11月2日前繳納土地價款5,424萬0,725元，以及伊雖
08 於111年9月23日系爭16筆土地讓（標）售說明會作出因價格
09 問題而暫停讓（標）售程序之結論，然上訴人既以111年9月
10 21日函通知被上訴人，而被上訴人未依111年9月21日函在接
11 獲通知次日起40日內繳納價金，應認兩造間之買賣關係不成
12 立；此外，伊亦否認被上訴人所稱伊同意重新鑑價之主張。
13 伊復因前述價格問題，經112年2月24日「鄉有非公用土地○
14 ○段00地號等16筆土地讓（標）售異議審核會」決議，停止
15 系爭土地讓（標）售程序，並以112年3月14日嘉民鄉財字第
16 1120005351號函（下稱112年3月14日函）通知被上訴人，嗣
17 再於同年9月25日重啟讓（標）售程序，惟此為另一個新的
18 買賣契約成立過程，且因買賣價格尚未核定，故伊重啟讓售
19 程序僅屬「要約之引誘」。伊雖再於112年10月19日核定系
20 爭土地底價為7,499萬9,000元，然伊未再通知被上訴人，故
21 伊並未再就系爭土地對被上訴人為「以7,499萬9,000元出售
22 系爭土地之要約」，被上訴人雖表示以此價格買受，僅能認
23 此價格為要約，惟伊並未為承諾；至被上訴人雖復於112年1
24 0月30日提出申購，然伊並未承諾，因此，兩造就系爭土地
25 並未達成買賣合意。又上訴人於111年9月21日曾以較低之價
26 格為「要約」，然被上訴人當時因覺得價格過高，而「不承
27 諾」，未為買受；復於112年時，發現土地價格越來越高，
28 才主動「要約」，則被上訴人能拒絕買受，上訴人亦能主張
29 不賣，應無權利濫用之情形等語，資為抗辯。並上訴聲明：
30 (一)原判決關於命伊應於被上訴人提出對待給付之同時，移轉
31 系爭土地所有權登記部分，及該部分訴訟費用負擔之裁判均

01 廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

02 三、兩造不爭執事項為：

03 (一)系爭16筆土地均為○○鄉所有，並由上訴人管理。

04 (二)被上訴人於88年間購買系爭土地上6之8、6之9號房屋，並於
05 100年1月1日起向上訴人承租系爭土地，嗣於106年1月1日續
06 租，租期至111年12月31日止（計6年）（原審卷一第13、51
07 、97-99、239、241頁）。

08 (三)上訴人讓（標）售系爭16筆土地之過程如下：

09 1.上訴人提案辦理系爭16筆土地讓（標）售事宜，業經嘉義縣
10 民雄鄉鄉代會第21屆第16次臨時會決議通過，及嘉義縣政府
11 以111年6月14日府財稅公字第11101206944號函核定（原審
12 卷一第249-251頁）。

13 2.上訴人於嘉義縣政府核定前即111年5月3日召開承購申請說
14 明會，通知系爭16筆土地承租人到場，被上訴人於當日向上
15 訴人提出系爭土地承購申請書（原審卷一第117頁、卷二第1
16 65頁）。

17 3.上訴人以111年9月21日函通知被上訴人業已完成法定程序，
18 承購總價款計5,424萬0,725元，應於接獲該通知之次日起40
19 日內（即111年11月2日前）繳清，逾期未繳，視為放棄承購
20 （原審卷一第23-24頁）。

21 4.上訴人於上開繳款期限前即111年9月23日與系爭16筆土地承
22 租人開會，因承租人認為估價過高，上訴人乃暫停系爭16筆
23 土地讓（標）售程序，並於111年9月29日同意於研議相關糾
24 紛與疑義後，續通知承購申請人辦理讓（標）售相關事宜（
25 原審卷一第77-81頁）。

26 5.上訴人於111年11月24日續辦讓（標）售程序，因衡酌讓（
27 標）售期程，為推動鄉政建設之需要與維護承購人優先購買
28 權，及系爭16筆土地承租戶之租約將於111年12月31日屆期
29 ，與各承租人簽訂1年之租約（租期自112年1月1日至112年1
30 2月31日）（原審卷一第82、15-18頁）。

31 6.上訴人於112年2月24日開會決議停止系爭16筆土地讓（標）

售程序，俟年底收回土地後整體規劃，以符經濟效益，並書面通知各承租人，112年租賃契約之租期屆滿後，不再另行訂約續租，且提醒承租人如有違反租賃契約規定時，將依該契約規定終止租約、收回土地（原審卷一第87-91頁）。

7.上訴人以112年9月25日函通知被上訴人及其餘承租人就系爭土地等14筆土地重啟讓（標）售程序，且於租賃契約期滿後不再續約並收回土地，並於112年10月19日核定系爭16筆土地之讓（標）售底價，其中系爭土地底價為7,499萬9,000元，備註標售（原審卷一第92、205-223頁）。

(四)上訴人以112年10月27日函通知被上訴人，該函載稱：因金富公司自91年設立時起即設址在系爭6之9號房屋，並完成營業登記，復於99年4月12日為工廠登記，依系爭條例第49條「縣有非公用不動產，管理機關（單位）無開發經營及使用計畫，其出租供營業使用者，以標租為原則，但情形特殊、租期在一年以下或法令另有規定者，得逕與承租人議定出租。前項出租不動產，承租人不得要求讓售，管理機關（單位）如有出售必要者，應予標售。」之規定，不得讓售等語。被上訴人於112年10月30日、同年11月28日向上訴人重申承購之意思表示，均遭上訴人拒絕（原審卷一第25-29、119-123頁）。

(五)被上訴人就112-10-27函提出訴願，惟嘉義縣政府認被上訴人就系爭土地之承租、讓售為私權爭執，而訴願不受理（原審卷一第31-33頁）。

(六)上訴人於112年10月19日核定系爭16筆土地底價後，依據承租人111年5月3日鄉有土地承購申請書及嘉義縣縣有房地出售作業要點，於112年10月27日函通知同段61-1、61-2、61-3、61-4、61-6、61-7、61-8、61-9、61-10、61-11、61-12、61-13、61-14地號土地之承租人，得以核定底價即承購總價繳款（原審卷一第147-172頁）。

(七)兩造同意：若兩造間就系爭土地成立爭執事項(一)之買賣契約，則兩造亦已於112年10月19日合意變更價金為7,499萬9,00

01 0元。

02 四、本院之判斷：

03 (一)兩造就系爭土地並未成立系爭買賣契約：

04 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
05 即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要
06 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要
07 之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。
08 民法第153條定有明文。次按當事人對於契約必要之點意思
09 表示一致，契約始能成立，買賣契約以價金及標的物為其要
10 素，故價金及標的物，自屬買賣契約必要之點，苟當事人對
11 此二者意思表示未能一致，買賣契約自無從成立（最高法院
12 82年度台上字第2848號判決要旨參照）。又按有關公有土地
13 之出售乃私經濟行為，非行政程序法第2條所定行政機關作
14 成行政處分、締結行政契約、訂定法規命令與行政規則、確
15 定行政計畫、實施行政指導及處理陳情等行為，自與行使公
16 權力有別，是其承諾出售與否並無行政程序法規定之適用。
17 即行政機關代表國庫或地方自治公法人讓售非公用公有土地
18 所發生之爭執，乃屬因私法關係所生之爭執，無論係爭執契
19 約是否成立，抑或契約是否生效等，均應適用契約自由原則
20 及民法相關規定決之。

21 2.被上訴人主張其於111年5月3日向上訴人申請承購系爭土地
22 ，性質上為「要約」，上訴人以111年9月21日函覆知「業已
23 完成法定程序，承購總價款計5,424萬0,725元」等語，因該
24 函件對標的物與價金均已確定，屬於法律上之「承諾」，應
25 認就系爭土地於111年9月21日已成立系爭買賣契約等語，則
26 為上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

27 (1)按稱要約者，乃以訂立契約為目的所為之意思表示，其成立
28 要件除須由特定人為之以及須向相對人為之外，並須足以決
29 定契約之必要之點。蓋依民法第153條第2項規定，契約因當
30 事人對於必要之點意思一致而成立，故要約之內容自須足以
31 決定契約必要之內容，始能使相對人對之為承諾而成立契約

01 。至所謂契約之必要之點，固應依契約之種類及其具體情形
02 而定，但一般而言，構成契約內容之要素則為「必要之點」
03 ，至屬當然。是參前所述，買賣契約既以價金及標的物為其
04 要素，則價金及標的物，自屬買賣契約必要之點，依上說明
05 ，則本件買賣契約之要約，其成立除須由特定人即被上訴人
06 為之以及須向相對人即上訴人為之外，並須足以決定契約之
07 必要之點，始足稱之。

08 (2)經查，上訴人提案辦理系爭16筆土地讓（標）售事宜，業經
09 嘉義縣民雄鄉鄉代會第21屆第16次臨時會決議通過，及嘉義
10 縣政府以111年6月14日府財稅公字第11101206944號函核定
11 。上訴人於嘉義縣政府核定前即111年5月3日召開承購申請
12 說明會，通知系爭16筆土地承租人到場，被上訴人於當日向
13 上訴人提出系爭土地承購申請書等情，有決議案、嘉義縣政
14 府函（原審卷一第249-251頁）、開會通知書及系爭土地承
15 購申請書（原審卷二第165頁、卷一第117頁）在卷可稽，且
16 為兩造所不爭執（不爭執事項(三)1.、2.），此部分事實堪可
17 認定。

18 (3)茲審酌被上訴人於111年5月3日提出之系爭土地申購書載稱
19 ：「一、查系爭土地…確係本人所租用，茲願依照有關規定
20 申請承購…。二、申請人依有關規定所為之申請，僅具有要
21 約之效力，並不具貴所已為承諾之表示。三、申購之土地，
22 如經貴所審核，因不合規定而不能出售時，聽憑撤銷申購，
23 申請人絕無異議。…七、讓售價格俟貴所查估後通知申請人
24 ，經申請人同意後辦理讓售。…此致嘉義縣民雄鄉公所…申
25 請人：方貝貝」等語（原審卷一第117頁），固系爭土地申
26 購書第二點記載「申請…具有要約之效力」等文字，然第七
27 點復記載「讓售價格俟貴所查估後通知申請人，經申請人同
28 意後辦理讓售」之字句，核其意思表示內容僅提及買賣之標
29 的物為系爭土地，但就買賣價金部分顯然有所欠缺，是參照
30 上開說明，被上訴人向上訴人提出之系爭土地申購書，因欠
31 缺構成買賣契約內容要素之一即價金部分，尚難認已構成要

約，應僅為要約之引誘，被上訴人主張其於111年5月3日向
上訴人申請承購系爭土地，性質上為「要約」云云，尚難可
採。又買賣之標的物及其價金，二者乃買賣之要素（即必要
之點），已如前述，而被上訴人所為之申購僅為要約之引誘
等情，亦經認定如前，則本件自當亦無民法第153條第2項規
定之適用餘地，至為明確。

(4)至被上訴人主張其雖係以上訴人「查估後通知」之讓售價格
向上訴人為買受系爭土地之要約，而非直接提出具體之數字
，但於被上訴人提出要約之階段，係屬依情形可得特定之情
形，且由後續上訴人以111年9月21日函為承諾之階段，係通
知被上訴人查估後之讓售價格為5,424萬0,725元，可知兩造
當時要約及承諾之真意應係：被上訴人以上訴人「查估後通
知」之讓售價格為要約之價金，係屬依情形可得特定之情
形等語。惟按當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約
即為成立；價金雖未具體約定，而依情形可得而定者，視為
定有價金，民法第345條第1項、第346條第1項定有明文。所
謂依情形可得而定，應綜觀買賣種類、締約目的、條款內容
、磋商經過、交易習慣及其他相關因素為判斷（最高法院10
5年度台上字第2150號判決要旨參照）。本院綜觀系爭買賣
契約之標的固為有公告現值、公告地價、實價登錄之土地買
賣，締約目的係上訴人就公有非公用土地為買賣之私經濟行
為，且經鄉代會決議通過及嘉義縣政府函核定，並召開承購
申請說明會，然被上訴人填寫制式系爭土地承購申請書以上
訴人「查估後通知」之讓售價格為要約之價金，並非具體數
字，且系爭土地申購書第七點明確記載「讓售價格俟貴所查
估後通知申請人，經申請人同意後辦理讓售」之字句，顯然
上訴人通知之讓售價格需「再經申請人即被上訴人同意」後
始得辦理讓售，可知被上訴人於提出要約之階段，讓售價格
仍非屬可得特定之情形，是被上訴人此部分之主張，應非可
採。

(5)被上訴人另主張上訴人以111年9月21日函覆知「業已完成法

01 定程序，承購總價款計5,424萬0,725元」等語，此函件對標
02 的物與價金均已確定，屬於法律上之「承諾」等語。惟查，
03 上訴人固以111年9月21日函通知被上訴人業已完成法定程序
04 ，承購總價款計5,424萬0,725元等語（原審卷一第23-24頁
05 ），且該函說明欄第四點後段記載：「除不可歸責於承購人
06 外，本所並應限期承購人一次繳清；逾期不繳價者，視為放
07 棄得標，買賣契約解除，讓售標的物由本所另行處理。」；
08 第五點後段記載：「請於接獲本通知之次日起40日內（111
09 年11月2日前）繳清土地價款與租金，逾期未繳，視為放棄
10 承購。」等語。本院審酌上訴人111年9月21日函雖表示「業
11 已完成法定程序」，且告知被上訴人逾期不繳價者，視為放
12 棄得標，買賣契約解除云云，然被上訴人向上訴人提出之系
13 爭土地申購書，因欠缺構成買賣契約內容要素之一即價金部
14 分，尚難認已構成要約，而僅為要約之引誘等情，業據認定
15 如上，因此，至多認上訴人111年9月21日函因已確定買賣標
16 的及讓售價格，應屬「要約」之性質，仍待被上訴人就上訴
17 人111年9月21日函之要約為承諾後，系爭買賣契約始會成立
18 。是被上訴人此部分之主張，亦無可採。

19 (6)再查，上訴人於上開繳款期限前之111年9月23日與系爭16筆
20 土地承租人開會，因承租人認為估價過高，上訴人乃暫停系
21 爭16筆土地讓（標）售程序等情，有會議紀錄及簽到表暨請
22 領清冊可稽（原審卷一第78-79、80頁），且為兩造所不爭
23 執（不爭執事項(三)4.前段），應可認定。本院審酌該會議紀
24 錄捌、臨時動議項下記載：本次承購申請人分別陳述下列三
25 項訴求：（二）訴求協調讓售價格：承購申請人表示個別土
26 地讓售價格過高，不應由本所單方核定底價，要求由本所與
27 承購申請人雙方商議土地價格等語，足認包括被上訴人在內
28 之承購申請人並未同意上訴人該次讓售價格，亦即被上訴人
29 並未同意上訴人111年9月21日函所記載之讓售價格；且被上
30 訴人事後亦未於111年9月21日函所定111年11月2日前繳清土
31 地價款，自應認被上訴人對於上訴人111年9月21日函讓售系

01 爭土地之要約，未為「承諾」之意思表示，應可認定。

02 3.被上訴人另主張上訴人主動發文通知「暫停程序、靜候另行
03 通知」，在法律性質上即屬於「債權人（上訴人）單方免除
04 或變更原定之履行期限」，不可歸責於被上訴人，且上訴人
05 既然主動變更履行期，至今亦未曾依法對被上訴人進行限期
06 繳款之催告，則被上訴人自不負給付遲延責任，兩造間之買
07 賣契約至今依然合法有效存在等語。惟查，被上訴人對於上
08 訴人111年9月21日函讓售系爭土地之要約，並未為「承諾」
09 之意思表示，業經本院認定如上，則系爭買賣契約既未成立
10 ，自無被上訴人所稱上訴人單方免除或變更原定履行期限之
11 問題，應予敘明。

12 4.被上訴人復主張上訴人既已於112年10月19日重新核定系爭
13 土地之新底價為7,499萬9,000元，且同案其餘13名承租人亦
14 均依此價金標準延續111年5月3日之申購程序辦理，其為平
15 息爭議，本於私法誠意與信賴保護，願意配合上訴人最新核
16 定之新底價7,499萬9,000元作為買賣價金買受系爭土地等語
17 。惟查，上訴人以112年9月25日函通知被上訴人及其餘承租
18 人就系爭土地等14筆土地重啟讓（標）售程序，且於租賃契
19 約期滿後不再續約並收回土地，並於112年10月19日核定系
20 爭16筆土地之讓（標）售底價，其中系爭土地底價為7,499
21 萬9,000元，備註標售等語，有112年9月25日函及上訴人112
22 年10月19日簽呈（含附件）在卷可稽（原審卷一第92、205-
23 223頁），且為兩造所不爭執（不爭執事項(三)7.），上情堪
24 可認定。又上訴人雖以112年9月25日函重啟讓（標）售程
25 序，然因112年9月25日函並未特定買賣價金，則該函要難認
26 係「要約」，至多為「要約之引誘」。上訴人雖另於112年1
27 0月19日核定系爭土地底價為7,499萬9,000元，並備註標售
28 ，惟上訴人因未再函知被上訴人，故要難認上訴人再就系爭
29 土地以7,499萬9,000元出售予被上訴人為「要約」。另上訴
30 人隨即以112年10月27日函通知被上訴人，表示系爭土地依
31 系爭條例第49條規定不得讓售予被上訴人等語（原審卷一第

25頁)；由112年10月27日函觀之，應認上訴人明確對被上訴人表示就系爭土地不再對被上訴人為讓售，是此部分應認上訴人112年10月27日函將使111年9月21日函讓售系爭土地之原要約失其效力，且揭示其雖重啟讓(標)售程序，然不再就系爭土地之讓售為新的要約，因此，即使嗣後被上訴人於112年10月30日提出土地承租及承購函請求承購系爭土地(原審卷一第119頁)，及於112年11月28日提出申請書請求承購系爭土地(原審卷一第121-123頁)，然因上訴人就系爭土地之讓售已無「要約」存在，要難認被上訴人於112年10月30日及112年11月28日提出土地承租及承購函、申請函請求承購系爭土地發生「承諾」之效力。是被上訴人主張其願意配合上訴人最新核定之底價7,499萬9,000元作為買賣價金買受系爭土地云云，亦不能再使系爭買賣契約成立，應可認定。

5.依上所述，上訴人111年9月21日函因已確定買賣標的及讓售價格，而具有「要約」之性質，然被上訴人既未為「承諾」之意思表示，依前開規定及說明，自應認兩造就系爭土地並未於111年9月21日成立買賣契約，且上訴人就系爭土地之讓售，未為新的「要約」，即使被上訴人於112年10月30日及112年11月28日提出土地承租及承購函、申請函請求承購系爭土地，亦不發生「承諾」之效力。從而，被上訴人主張系爭土地於111年9月21日已成立系爭買賣契約等語，應無可採。

(二)被上訴人依系爭買賣契約及系爭條例第52條第2款規定，請求上訴人於其給付7,499萬9,000元之同時，應將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人，為無理由：

1.被上訴人固主張本件自無系爭條例第49條第2項之適用，反之，依系爭條例第52條第2款規定，於上訴人擬處分系爭土地時，兩造間公有基地租賃契約仍係有效，依系爭條例第52條第2款規定，其有權向上訴人承購系爭土地，然上訴人未依前述處分方式辦理讓售程序，應認違法而無依據等語。惟按公有不動產之出售屬私經濟行為，符合讓售不動產之條件

、資格之人，僅取得請求讓售公有不動產要約之地位而已，並非取得申購公有不動產之權利，至是否讓售，管理機關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，讓售公有不動產之義務（最高法院102年台上字第830號判決意旨參照）。依上開最高法院判決意旨，被上訴人即使認為其符合讓售不動產之條件、資格並據以申購，上訴人仍有審酌決定讓售與否之自由衡量之權，法院亦無課予地方自治公法人之上訴人強制締約之義務，因此，上訴人認本件有系爭條例第49條第2項之適用，固與嘉義縣政府113年11月4日函示（原審卷二第149頁）不盡相同，然系爭買賣契約因未經兩造合意而成立之情，既經本院認定如上，縱使被上訴人符合系爭條例第52條第2款所規定讓售不動產之條件、資格，亦不能以此遽而主張系爭買賣契約業已成立、生效，應可認定。

- 2.被上訴人另主張兩造就系爭土地成立買賣契約後，上訴人以違反系爭條例規定，不得將系爭土地讓售被上訴人為由，將本件改為標售，已與民雄鄉鄉代會決議、嘉義縣政府核定之讓（標）售程序有違，且對其之認定與其餘13名共同申購者不同，有違誠信原則、權利濫用禁止原則等語。惟查，上訴人以112年10月27日函通知被上訴人，依系爭條例第49條規定不得讓售予被上訴人，雖與民雄鄉鄉代會決議、嘉義縣政府核定之讓（標）售程序函文意旨未合，且認定與其餘13名共同申購者不同，然上訴人既於112年10月27日函已載明其事後審核認系爭土地有不合讓售規定之情形，並通知被上訴人系爭土地不得讓售等語，經核既係上訴人讓售公有土地裁量權之行使，難認有何違反誠信原則或權利濫用禁止原則之情形。
- 3.被上訴人雖又主張上訴人應依系爭條例第52條第2款「前條規定出售之房地，其處理方式依下列規定：…二、出租土地承租人建有房屋者，讓售與承租人。承租人不依規定承購者，照現狀標售。未建有房屋者，一律標售。但承租人有依得標價格優先承買權。」之規定，讓售系爭土地予被

01 上訴人等語。惟本院審酌上開規定係嘉義縣政府規範自己如
02 何選擇其出售同條例第51條非公用不動產方式之規定，且法
03 院並無強制上訴人締約之權限，被上訴人依系爭條例第52條
04 第2款為本件請求，自屬於法無據。

- 05 4.被上訴人雖再主張依系爭條例第49條係為防止短期炒作，僅
06 適用於短期標租或議定出租之情形，本件被上訴人自100年1
07 月1日起，即因系爭6之9號房屋坐落在系爭土地上，長期承
08 租系爭土地，自無系爭條例第49條之適用等語。惟查，上訴
09 人鄉有非公用土地擬處分清冊固記載民雄鄉鄉代會臨時會決
10 議通過出售系爭土地之法令依據為系爭條例第52條第1項第
11 1、2款等規定，然本件經原審法院向嘉義縣政府函詢系爭條
12 例第49條第2項規定之適用，是否限於依第1項規定出租者？
13 如非以標租土地承租為營業使用，若有出售必要，應以標售
14 或讓售方式辦理等情，經嘉義縣政府113年11月4日函覆意見
15 稱：「本縣縣有財產管理自治條例第49條條文，係規範閒置
16 縣有土地短期出租原則，縣有非公用不動產無開發經營及使
17 用計畫，其出租供營業使用者，以標租為原則，但情況特殊
18 ，租期在一年以下或法令另有規定者，得逕與承租人議定出
19 租。如非以標租土地承租為營業使用，若有出售必要，應以
20 標售或讓售方式辦理？經查該條文並無相關規定。」等語，
21 有原審法院函稿及嘉義縣政府回函在卷可稽（原審卷一第24
22 3頁、原審卷二第143頁）。然上訴人鄉有非公用土地擬處分
23 清冊記載出售系爭土地之法令依據為系爭條例第52條第1項
24 第1、2款等規定，係因上訴人當時並未發現系爭土地有系爭
25 條例第49條之情形，其於事後審核始發現系爭土地有不合於
26 系爭條例第52條第1項第1、2款之讓售規定，自不能再以上
27 訴人糾正錯誤前之記載，認定系爭土地符合系爭條例第52條
28 第1項第1、2款之讓售規定。又依系爭條例第49條第1項規定
29 之文義，凡管理機關出租（即承租人承租）之縣有非公用不
30 動產，有供營業使用之情形，不問租期長短，均應以標租為
31 原則，或逕與承租人議定出租，並非「閒置縣有土地短期出

租」始有其適用。是被上訴人主張其已長期承租系爭土地，即無系爭條例第49條之適用云云，尚無可採。

5.依上所述，被上訴人前揭主張均為無理由，且兩造就系爭土地未成立系爭買賣契約等情，業經本院認定如上，被上訴人依據系爭買賣契約請求上訴人應於其給付7,499萬9,000元之同時，將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人等語，自屬於法無據；又系爭條例第52條第2款係規範嘉義縣出售同條例第51條非公用不動產之方式，非屬兩造間本件民事請求之依據，被上訴人主張依上開規定，其得請求上訴人於其給付7,499萬9,000元之同時，將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人，亦屬無據。

五、綜上所述，被上訴人依據系爭買賣契約及系爭條例第52條第2款規定，請求上訴人應於被上訴人給付7,499萬9,000元之同時，將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人，為無理由，不應准許。原審准許被上訴人本件此部分請求，自有未洽。上訴論旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為有理由。爰由本院將原判決此部分廢棄，改判如主文第二項所示。

六、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊或防禦方法並所提舉證資料，經本院斟酌後，認均不生影響本院所為上開論斷，自無再予逐一審論之必要，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 115 年 8 月 20 日

民事第三庭 審判長法官 黃瑪玲

法 官 黃聖涵

法 官 張家瑛

上為正本係照原本作成。

被上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）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訴訟法第466條
之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如
委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更（追加、擴張）部分
應一併繳納上訴裁判費。

上訴人不得上訴。

中 華 民 國 115 年 8 月 20 日

書記官 王杏月

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第
三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。