

臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第二庭

113年度簡上字第113號

上訴人 楊太郎

楊信雄

楊文忠

楊東寶

楊東兵

共同

訴訟代理人 陳為元律師

被上訴人 財政部國有財產署北區分署

代表人 趙子賢

訴訟代理人 吳嘉榮律師

上列當事人間請求讓售國有土地事件，上訴人對於中華民國113年7月31日本院地方行政訴訟庭112年度簡字第59號判決，提起上訴，本院判決如下：

主文

上訴駁回。

上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理由

一、程序事項：被告之代表人原為郭曉蓉，嗣於訴訟進行中變更代表人為趙子賢，並經新任代表人承受訴訟（見本院卷第89至93頁），核無不合，應予准許。

二、事實概要：上訴人等5人依國有財產法第52條之2規定，於民國102年8月12日檢具相關證明文件，向被上訴人申請承購坐落新北市三峽區東眼段金敏子小段6-3、6-4、6-5、6-10、6-11、6-15、6-16、6-17、6-18、6-22、6-31、6-32、6-3

4、6-36、6-37、6-38及6-39地號等17筆國有土地，地上建物門牌號碼為新北市○○區○○000號建物（見本院111年度訴字第506號卷第181至184頁，下稱第506號卷）。經被上訴人審查結果，認上訴人申購範圍僅有部分符合國有財產法第52條之2讓售規定，乃核定讓售土地範圍為6-5、6-15、6-16、6-17、6-22、6-31、6-32、6-36、6-48及6-49地號土地，以110年6月15日售字第102AEA00168號其他案件繳款通知書（下稱原處分，見第506號卷第167至168頁），通知上訴人於110年8月27日前一次繳交土地價金新臺幣(下同)9,780元及其他應繳款項1萬1,891元，並於原處分之說明19告知事項5：未予出租之系爭6-18、6-45地號土地，依辦理國有財產法第52條之2讓售案件注意事項（下稱讓售案件注意事項）第13點第2項第4款規定，因地上私有建物涉有私權爭議未決，不辦理讓售。說明20告知事項6：系爭6-4地號土地現況為供不特定人使用之通道；另系爭6-3、6-10、6-11、6-34、6-37、6-38、6-39等7筆土地，現況為養雞場、雜草地、雜樹林等使用，依勘查資料所示，前述7筆土地與○○000號建物間略為有3公尺之高低落差，且有駁坎區隔，西側鄰接泥土地通道可單獨出入，上開8筆土地尚難認屬讓售案件注意事項第4點規定之居住使用場所或附屬設施實際使用之範圍，不辦理讓售等語，否准上訴人新北市三峽區東眼段金敏子小段6-3、6-4、6-10、6-11、6-18、6-34、6-37、6-38、6-39、6-45地號土地讓售申請。上訴人不服提起訴願，經111年2月24日財政部訴願決定書(案號：第11000813號)駁回（見第506號卷第169至180頁），提起行政訴訟後，經本院112年3月17日111年度訴字第506號裁定將6-10、6-11、6-37地號土地移送臺灣臺北地方法院，其餘地號土地（下稱系爭土地）移送臺灣臺北地方法院行政訴訟庭，嗣112年8月15日行政訴訟改制後歸併本院地方行政訴訟庭（下稱原審）審理，原審以113年7月31日112年度簡字第59號判決駁回上訴

01 人在原審之訴（下稱原判決）。上訴人不服而提起本件上
02 訴。

03 三、上訴人起訴主張及訴之聲明、被上訴人於原審之答辯及聲
04 明，均引用原判決書所載。

05 四、原審斟酌全辯論意旨及調查證據的結果，略以：

06 (一)系爭6-4地號土地屬供不特定人使用之通道：系爭6-4地號土
07 地除供上訴人所有○○000號建物通行外，也是鄰近建物○
08 ○000號對外聯絡通道，不符讓售案件注意事項第4點第2項
09 規定之認定基準，以及審查國有財產法第五十二條之二讓售
10 案件補充規定（下稱讓售案件補充規定）第1點第1款規定之
11 讓售要件。

12 (二)系爭6-18、6-45地號土地上私有建物涉有私權爭議：上訴人
13 主張全體申購人已達成協議並提出93年調解協議書，但該協
14 議內容僅泛指分割前之東眼段金敏子小段6地號土地，並非
15 針對土地細分後之系爭6-18地號土地達成具體讓售協議，故
16 難以作為雙方已無私權紛爭之論據。陳契銘為○○000號建
17 物所有人，前對財政部請求讓售系爭6-18地號等土地而向新
18 北地方法院提起民事訴訟，經該院111年度訴字第1045號及
19 臺灣高等法院111年度上字第1450號判決敗訴，於112年4月6
20 日確定在案，前揭判決以陳契銘無法證明符合國有財產法第
21 52條之2之申購程序要件為由駁回，並未實質審究其與上訴
22 人間關於建物坐落基地範圍之爭議，復參酌證人陳契銘開庭
23 時具結證稱：我與上訴人為堂兄弟，系爭6-18地號土地係坐
24 落在我所有○○000號建物之基地上，我原向被上訴人承租
25 系爭6-18地號土地，目前與被上訴人間已無租約；我不知道
26 系爭6-45地號土地坐落之位置；○○000號建物與○○000號
27 建物是緊鄰在一起，兩間建物之界址是在系爭6-15與6-16地
28 號土地間等語。復據現場建物之牆面上同時懸掛有○○000
29 號及○○000號二個門牌，地政人員亦表示無法單純從外觀
30 確認兩建物之確切範圍，導致地政機關必須將土地細分為6-
31 18、6-45地號，足見雙方對基地範圍之爭議確實存在，被上

01 訴人依讓售案件注意事項第13點第2項第4款規定，否准上訴
02 人申購系爭6-18、6-45地號土地，並無違誤。

03 (三)系爭6-3、6-34、6-38、6-39地號土地不符合附屬設施之要
04 件：上訴人雖在系爭6-38地號土地設置養雞場，惟該養雞場
05 與主體建物○○000號建物間並未毗鄰，其間尚有系爭6-39
06 地號土地，兩者存有高達3公尺之高低落差及駁坎區隔，上
07 訴人亦自承前往該處需繞道而行，距離長達177公尺，難認
08 具備居住使用之緊密性。至於系爭6-3、6-34、6-39地號土
09 地現況均為雜草與雜樹叢生，同樣與○○000號建物間有3公
10 尺落差及駁坎屏障，且西側鄰接通道可單獨出入，在客觀空
11 間利用上難以認定為併同主建物居住使用之附屬設施，不符
12 國有財產法第52條之2讓售規定而否准申購。上訴人雖主張
13 ○○00號案件有類似落差仍獲准讓售，惟經原審調閱○○00
14 號申購案之清查表、現況略圖及照片後發現，該案獲准讓售
15 的範圍僅限於建物基地、庭院及養雞場等，至於該案中同樣
16 存有高低落差達3公尺之瓜棚部分，被上訴人實際上並未准
17 予，於法並無違誤等語，以原判決駁回。

18 五、本院經核原判決駁回上訴人於原審之訴尚無違誤，茲就上訴
19 意旨論斷如下：

20 (一)國有財產法第52條之2規定，係為解決35年間臺灣辦理土地
21 總登記時，原得登記為私有卻登記為國有非公用不動產，而
22 形成占用國有不動產之情事，基於還地於民及實現居住正義
23 之公益考量，讓35年12月31日以前已在此類不動產上建築、
24 居住使用至今之直接使用人，得以低價向國家申請讓售該不
25 動產，並藉此解決早期因政權交替所造成之土地糾紛。準
26 此，該法所保障之對象應係國人於政府辦理土地總登記前長
27 期居住使用土地之權利，避免人民於政權交替期間因不諳國
28 家土地登記法令致權利受損所為之特別立法。此外，被上訴
29 人為辦理國有財產法第52條之2讓售國有非公用不動產案件
30 需要，爰訂定辦理讓售國有非公用不動產注意事項第4點、
31 第13點第2項，以及另制訂發布審查國有財產法第52條之2讓

售案件補充規定第1點，乃主管機關基於職權所訂定的細節性及技術性行政規則，並未對人民權利的行使增加法律所沒有的限制，也沒有逾越母法的限度，被上訴人依據國有財產法第52條之2辦理讓售國有非公用不動產案件事宜，自得予以援用。

(二)系爭6-4地號土地屬供不特定人使用通道：

1. 讓售案件補充規定第1點第1款、第3款規定：「一、讓售範圍之認定：（一）申購之國有土地屬通道、人行道、防火巷、水溝等使用部分，經執行機關認定非屬公共使用或屬申請人主體建物基地留設之空地者，得於申購人切結維持暢通後，依本條規定辦理。…（三）庭院兼供他人通行使用且與現行道路無明顯界線者，由執行機關依現場狀況審認，屬公共通行部分，不得依本條讓售；非屬公共通行部分，得在不影響他人通行之前提下，由申購人切結維持暢通後，依本條規定讓售。」

2. 原審審酌被上訴人分別於105年12月29日、108年7月11日及109年2月18日派員至現場勘查所製作使用現況略圖及勘查表（見第506號卷第219、253、293頁），據105年12月29日的現場勘查照片及上訴人自行提出的現況照片（見第506號卷第237、247、141、355頁），可知上訴人所指系爭6-4地號土地未鋪設水泥，為泥土路面，該處與上訴人所有○○000號建物前方稻埕所在水泥空地略有高低落差，另由上訴人提出現場照片可知，○○000號與000號建物屬同一曬穀場三合院格局，其中000號位於正面正身，000號則位於其右側護龍（見第506號卷第141至143頁），足見系爭6-4地號土地除了供上訴人之○○000號建物通行使用外，同時也是毗鄰○○000號建物對外的聯絡通道，因此在性質上被認定為屬供不特定人使用之通道，非屬上訴人庭院之一部分。

(三)系爭6-18、6-45地號土地上私有建物涉有私權爭議：

1. 讓售案件注意事項第13點第2項第4款規定：「申請讓售案件有下列情形之一者，註銷其申購案並敘明理由通知申請人：

01 … (四)地上私有建物涉有私權爭議未決者。」

02 2. 原審傳喚○○000號建物所有人陳契銘作證時表示，系爭6-1
03 8地號土地實際上係坐落於其所有之○○000號建物基地上，
04 而非上訴人所有之範圍等語（見原審卷第135至137頁）。足
05 見雙方對於土地的使用權存有實質爭執。另依上訴人及被上
06 訴人提出現場照片，○○000號所在正身右側屋簷部分與○
07 ○000號所在護龍部分相銜接，顯示二者屬同一院落之整體
08 配置，又因○○000號之屋簷部分已覆蓋於○○000號上方，
09 兩者外觀上有相互重疊之情形，故僅憑建物外觀，尚難確認
10 兩建物之確切界址（參見第506號卷第143、288至289頁），
11 足徵兩間建物緊鄰且範圍重疊，難以區分各自的基地範圍。
12 另據被上訴人到庭陳稱：依地政人員現場測量結果，並無法
13 僅憑建物外觀確認兩建物之確切界址，且因雙方對基地範圍
14 存有爭議，地政機關始將系爭土地細分為6-18、6-45地號等
15 語（見原審卷第143頁），亦與108年7月11日勘查照片、使
16 用現況略圖及土地登記謄本相互符合。再者，原審審酌陳契
17 銘先前請求被上訴人讓售系爭6-18地號土地之民事訴訟判
18 決，即新北地院111年度訴字第1045號、臺灣高等法院111年
19 度上字第1450號民事判決（見原審卷第97至108頁），其中
20 未就上訴人與陳契銘間關於系爭土地基地範圍之爭議實質審
21 理。上訴人雖提出93年10月12日調解協議書（見第506號卷
22 第65至68頁），惟該協議僅針對當時尚未細分之6地號國有
23 土地，並未就後來分割出的6-18地號達成具體讓售共識，因
24 此，該協議書不足以證明陳契銘目前已無主觀上的權利爭
25 議。原審綜合證人陳契銘之具結證詞、現場門牌懸掛情形、
26 地政人員測量與相關地籍資料，認為系爭6-18、6-45地號土
27 地之實際基地範圍仍難以明確劃分（參見第506號卷第288、
28 293頁），認定地上物權利範圍仍有爭議，屬讓售案件注意
29 事項第13點第2項第4款所稱「地上私有建物涉有私權爭議未
30 決」之情形，並無違誤。

01 (四)系爭6-3、6-34、6-38、6-39地號土地不符合附屬設施之要件：
02

03 1. 按讓售案件注意事項第4點規定：「本條規定讓售之國有土地範圍，以主體建物、居住使用場所或附屬設施實際使用之
04 範圍為限。前項居住使用場所及附屬設施，以下列各款為認定之基準：(一)浴廁。(二)晒場。(三)庭院。(四)畜禽舍。(五)廚房。
05 (六)倉庫。(七)其他經執行機關就現場認定應併同主體建物使用者。第一項所稱實際使用之範圍，以勘查表所載審認之。」
06 讓售案件補充規定第1點第7款規定：「地上物使用部分（例如：檳榔、菜園、果園、香蕉、稻田、魚池等），經就現場
07 判斷有單獨使用範圍，非屬申購人併同主體建物居住使用範圍者，不適用本條規定。」
08

09 2. 就系爭6-38地號養雞場部分而言，原審依據被上訴人分別於
10 105年12月29日、108年7月11日及109年2月18日製作之現場
11 勘查報告、使用現況圖、勘查表、現場照片，以及上訴人自行
12 提出之養雞場現況照片，顯示○○000號建物與養雞場土地間並未相鄰，且存在高達3公尺的高低落差及駁坎區隔，
13 並參酌上訴人於原審中自承，自主建物前往養雞場確須繞道
14 行走，步行距離長達177公尺(原審卷第142頁)，核與被上訴
15 人提出附卷之使用現況略圖相符（見原審卷第153至155
16 頁），據此難認屬於併同主建物居住使用的範圍。至於系爭
17 6-3、6-34、6-39地號部分，依據被上訴人109年勘查照片及
18 現況圖顯示（見第506號卷第293至306頁），該等土地現況
19 為雜草、雜樹叢生，並無特定居住用途，且該等土地與主建
20 物間亦有約3公尺之高低落差及駁坎區隔，客觀上已形成空
21 間阻斷，該等土地西側另鄰接水泥或泥土地通道，可供單獨
22 出入，並非必須依附主建物始得利用，故不符合附屬設施所
23 要求之緊密性。原審依讓售案件注意事項第4點認定，所謂
24 附屬設施應以實際使用且應併同主建物使用者為限，而前揭
25 4筆土地在地形、距離及出入方式上，均與主建物有顯著隔
26
27
28
29
30

01 閱，且具獨立使用可能，故不屬於得讓售之國有土地範圍，
02 並無違誤。

03 (五)上訴意旨主張：原審未至現場勘驗，以查明行政機關就系爭
04 土地之認定有無重大違誤等語(見本院卷第83至84頁)；惟本
05 件既有現況圖、勘查表、現場照片及地籍資料等客觀證據，
06 足以認定系爭土地之實際使用狀況及其與主建物間之關係，
07 自無再行現場履勘之必要。至上訴人主張系爭6-4地號土地
08 為庭院一隅(參見第506號卷第141頁下方照片)，或以山地
09 地形普遍存在高低差為由，惟此僅屬對既有證據之不同評
10 價，尚不足動搖卷內資料所呈現之客觀事實，亦難據此推翻
11 系爭土地不符讓售要件之認定。另上訴人所舉○○00號案
12 例，惟原審已陳明依訴願卷宗內○○00號申購案之92年1月1
13 3日勘查表及使用現況略圖載有：磚造平房、土石造平房、
14 浪板木搭房、水塔及庭院等語，認定上訴人提出○○00號現
15 場照片中，與主建物存有顯著高低落差之土地，包含瓜棚、
16 菜園、通道及雜草地等(見第506號卷第147至155、357至36
17 5頁)，並非在准予讓售範圍內，此與被上訴人否准上訴人
18 申購系爭6-3、6-34、6-38、6-39地號等具高低落差土地之
19 決定，在處置標準上是一致的，並無違反行政法上的平等原
20 則或構成差別待遇，尚難謂其有何違法可言。況本件與○○
21 00號申購案本屬不同個案，應由被上訴人分別認事用法以為
22 決定，尚有讓售與否之裁量空間，被上訴人基於個別案況之
23 不同，審酌各申購案件事證而分別為不同之決定，尚無違反
24 平等原則可言，自難允許上訴人比附援引他案作為本件有利
25 其認定之基礎，上訴人聲請調查○○00號申購案相關資料之
26 證據，並無再行調查之必要，附此敘明。

27 六、綜上所述，原處分以系爭土地不合讓售法令規定而駁回申
28 請，即無不合，原判決駁回上訴人在第一審之訴，認事用法
29 核無違誤，並已明確論明其認定事實之依據及得心證之理
30 由，且對上訴人在原審之主張如何不足採之論證取捨等事
31 項，詳為說明，其所適用之法規與應適用之法規，並無違

01 背，尚無所謂判決不適用法規或適用不當、判決不備理由或
02 理由矛盾等違背法令之情形。上訴論旨，求予廢棄，難認為
03 有理由，應予駁回。

04 七、據上論結，本件上訴為無理由。依行政訴訟法第255條第1
05 項、第98條第1項前段、第104條、民事訴訟法第85條第1項
06 前段，判決如主文。

07 中 華 民 國 115 年 4 月 17 日

08 審判長法官 蘇嫻娟

09 法官 林季緯

10 法官 鄧德倩

11 上為正本係照原本作成。

12 不得上訴。

13 中 華 民 國 115 年 4 月 17 日

14 書記官 黃品蓉