

臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第二庭

114年度訴字第1302號

115年6月11日辯論終結

原告 魏瑞德
被告 新竹市政府

代表人 高虹安

訴訟代理人 詹繡菊

上列當事人間平均地權條例事件，原告不服內政部中華民國114年10月27日台內法字第1140032643號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、事實概要：原告與訴外人○○○○有限公司(下稱○○公司)於民國113年8月7日就坐落新竹市北區預售屋「○○○○」建案A棟14層之1戶(下稱系爭預售屋)簽訂房屋預定買賣契約書(下稱系爭契約)。嗣原告提出114年4月18日預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售申請書(下稱114年4月18日讓售申請書)，並檢附其岳父黃龍水(下稱黃君)之國立臺灣大學醫學院附設醫院(下稱台大醫院)114年4月8日診斷證明書(下稱114年4月8日診斷證明)，向被告申請系爭契約之讓與或轉售(下稱系爭申請)。案經被告以原告若係以特定病症申請，因114年4月8日診斷證明未記載醫師診斷認定有6個月以上全日照顧需要，有不符預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形(下稱預售屋讓售情形)第2點第2款規定之情事，以114年6月10日府地價字第1140096319號函(下稱114年6月10日函)請原告於文到15日內補正。原告嗣以114年6月16日讓售申請書並檢附黃君於醫療財團法人羅許基金會羅東博愛醫院(

01 下稱羅東博愛醫院)114年6月10日診斷證明書(下稱114年6月
02 10日診斷證明)，該診斷證明載以：「(黃君)個案因上述疾
03 病，需要6個月以上的全日照顧……。」補正系爭申請。嗣
04 被告於審查期間發現黃君已於114年6月15日死亡，是系爭申
05 請與預售屋讓售情形第2點第2款規定不符，乃依預售屋及新
06 建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法(下稱審核辦法)第9條
07 第1項第3款規定，以114年6月23日府地價字第1140104354號
08 函(下稱原處分)駁回系爭申請。原告不服，提起訴願，經訴
09 願決定駁回，遂提起本件行政訴訟。

10 二、原告主張：其於113年8月與建商簽訂系爭契約，惟原告岳父
11 黃君自114年2月起因惡性腫瘤病況急遽惡化，需長期照護，
12 且照護需求逐漸加重，非臨時或偶發，以致影響原告履行系
13 爭契約之能力。原告乃自114年4月起即向被告地政處承辦人
14 等相關單位洽詢系爭契約是否得申請讓與，因屬新制，均未
15 獲確切回覆。被告以114年6月10日函通知原告需補正專科醫
16 師診斷證明，原告即於同日取得載明「需6個月以上全日照
17 顧」之114年6月10日診斷證明，符合法規所要求之重大疾病
18 醫療需求；並於114年6月11日先以電子郵件傳送予被告承辦
19 人，復於114年6月16日補送診斷書紙本。黃君雖於114年6月
20 15日晚間死亡，惟此係醫師於114年6月10日診斷重大疾病與
21 6個月照護需求後之事後事實，並不影響既成立之醫療事實
22 。被告卻以「家庭成員已死亡，故重大疾病6個月照顧需求
23 不復存在」之理由於114年6月23日作成原處分，駁回原告之
24 系爭申請。原告提起訴願，主張重大疾病於診斷時即已存在
25 ，事後死亡不應否定已存在之醫療需求，詎訴願機關未調查
26 即維持原處分。重大疾病法律要件於114年6月10日診斷證明
27 開立時即已成立，被告以事後死亡否定既成法律事實，屬重
28 大法律適用錯誤。又被告認定「重大疾病照顧需求於審查時
29 點已消失」係將醫療需求誤解為必須持續存在至審查終結，
30 未依診斷書所載醫療事實判斷，屬事實認定錯誤。重大疾病

01 之醫療需求先於買受人之申請權，其因果順序並非以死亡為
02 斷點，死亡亦不得用以否定已成立之醫療需求等語。並聲明
03 ：(一)訴願決定及原處分均撤銷。(二)被告應依原告114年4月18
04 日之申請，就原告與○○公司於113年8月7日就系爭預售屋
05 簽訂之系爭契約作成准予讓與或轉售之行政處分。

06 三、被告則以：

07 (一)平均地權條例第47條之4於112年7月1日施行，原告係於該條
08 施行後之113年8月7日與○○公司就系爭預售屋簽訂系爭契
09 約，自應受該條禁止轉讓規定之拘束。原告以其家庭成員黃
10 君罹患重大疾病為由提出系爭申請，惟依其檢附之黃君全民
11 健康保險重大傷病核定審查通知書核定日期為112年10月13
12 日、114年4月8日診斷證明醫師囑言為於西元2025年4月9日
13 出院，出院後宜於門診持續追蹤治療云云，其中前者核定日
14 期早於系爭契約立約日、後者並未載明有6個月以上全日照
15 顧需要，外觀上顯與轉讓申請書所定相關文件應記載之要件
16 不符，被告遂依審核辦法第8條規定，以114年6月10日函通
17 知原告補正，要無違誤。原告嗣於114年6月16日檢附羅東博
18 愛醫院114年6月10日診斷證明，載明「個案因上述疾病，需
19 要6個月以上的全日照顧」，系爭申請於外觀形式符合下，
20 被告依職權進行審查，查得原告據以申請之親屬已於其補正
21 文件前死亡。原告提出系爭申請時雖符合預售屋讓售情形第
22 2點第2款所定「簽立預售屋契約」、「款項繳納」、「家庭
23 成員」、「罹患特定病症」、「需要6個月以上全日照顧」
24 等要件，然被告於作成決定前，發生黃君死亡之事實，因情
25 況改變，致系爭申請有「家庭成員」及「6個月以上全日照
26 顧需要」等法定要件欠缺，被告依審查辦法第9條第1項規定
27 ，以原處分駁回之，洵屬有據。

28 (二)原告主張死亡不得用以否定其家庭成員既已成立之醫療需求
29 ，然依民法第6條規定，人之權利能力終於死亡，亦即人於
30 死亡後權利能力消滅，而專屬於該個體之全日照顧需要及親
31 屬關係等，自亦失所附麗。原告之主張與法規及社會通念不

01 符，尚非有據。又預售屋讓售情形第2點第2款規定係考量買
02 受人於購屋後，因需長期負擔醫療與全日照顧費用，致生經
03 濟重大變故而無力繳款之情形，予以例外允許，然本案據以
04 申請之家庭成員黃君於原處分作成前死亡，客觀上已不再存
05 在持續性之醫療或照顧支出之可能，自難認仍符合立法者欲
06 保護之規範對象，原告主張仍應准予讓與，反悖離防杜炒作
07 之立法本旨。

08 (三)被告先審查原告為系爭申請所附文件是否符合形式要件，並
09 以114年6月10日函依法通知原告補正必要文件，俟依補正結
10 果，職權審查證明文件真偽及是否符合相關法定要件，並依
11 論理法則判斷事實後，作成駁回之原處分，符合程序且內容
12 要無違誤，原告主張被告應受申請時點事實狀態所拘束，顯
13 有誤解，尚不足採等語，資為抗辯。

14 (四)並聲明：駁回原告之訴。

15 四、本院之判斷：

16 (一)應適用之法令及說明：

17 1.平均地權條例第47條之4第1項、第2項規定：「（第1項）預
18 售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，不
19 得讓與或轉售買賣契約與第三人，並不得自行或委託刊登讓
20 與或轉售廣告。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之
21 讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形
22 並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。（第2項
23 ）買受人依前項但書後段規定得讓與或轉售之戶（棟）數，全
24 國每2年以1戶（棟）為限；其申請核准方式、應檢附文件、
25 審核程序及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。」
26 其立法理由為：「從都會地區逐漸擴展至非都會地區，投資
27 客或不動產相關從業人員，多透過社群網站集結搶訂預約單
28 ，並於簽訂買賣契約後，透過仲介業者或中間人，於短時間
29 內加價轉售牟利，哄抬預售屋價格行情，引發社會對高房價
30 之恐慌。……為維護預售屋、新建成屋市場交易秩序、防杜
31 炒作及保障自住需求者購屋權益之公共利益，自有必要對該

等契約讓與或轉售行為，予以適當限制，遂於第1項明定預售屋、新建成屋買賣契約之買受人，原則不得讓與或轉售第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告，例外則於但書明定配偶（包含司法院釋字第478號解釋施行法規定之同性伴侶關係）及直系血親或二親等內旁系血親間得讓與或轉售，以及經中央主管機關公告得讓與或轉售之情形，例如買受人簽約後因非自願失業或配偶、近親重大傷病須長期療養等重大變故，並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。」

2. 審核辦法第1條規定：「本辦法依平均地權條例……第47條之4第2項規定訂定之。」第3條規定：「預售屋或新建成屋買賣契約之買受人符合中央主管機關公告得讓與或轉售之情形者，於買賣契約讓與或轉售前，應以書面向該預售屋或新建成屋基地坐落所在地之直轄市或縣（市）主管機關申請核准。」第8條規定：「有下列各款情形之一者，直轄市或縣（市）主管機關應以書面敘明理由及法令依據，通知買受人於收受通知書之日起15日內補正：一、申請書不合程式或有欠缺。二、代理人之代理權有欠缺。三、應檢附之文件不符或有欠缺。四、申請書記載事項，或申請之事項與其證明文件不符。」第9條第1項第3款規定：「有下列各款情形之一者，直轄市或縣（市）主管機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回申請：……三、不符中央主管機關公告得讓與或轉售情形。」

3. 預售屋讓售情形第1點規定：「依平均地權條例……第47條之4第1項但書後段規定訂定之。」第2點第2款規定：「本條例第47條之4第1項但書後段規定預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形如下：……(二)買受人於簽約繳款後，本人或其家庭成員罹患重大疾病或因意外事故遭受傷害，符合全民健康保險法第48條第1項第1款所稱之重大傷病，或社會救助法第5條之3第1項第4款之特定病症，經衛生福利部公告之醫療機構專科醫師診斷，認定有6個月以上全日照顧需要者

。 」

4.社會救助法第5條之3第1項第4款規定：「本法所稱有工作能力，指16歲以上，未滿65歲，而無下列情事之一者：……四、因照顧特定身心障礙或罹患特定病症且不能自理生活之共同生活或受扶養親屬，致不能工作。」

5.社會救助法施行細則第5條第2項規定：「本法第5條之3第1項第4款及前項第3款所定特定身心障礙及特定病症之範圍，由中央主管機關公告。」

6.衛生福利部111年11月25日衛部救字第1111363885號公告：「……公告事項：訂定社會救助法施行細則第5條第2項『特定身心障礙及特定病症範圍』（如附件）。」附件規定：「……二、特定病症範圍：……25. 癌症末期……。」

7.由上揭規定可知，預售屋買受人於簽訂買賣契約後，原則不得讓與或轉售其買賣契約，惟考量買受人於購屋後，因本人或其家庭成員罹患重大疾病，需長期負擔醫療與全日照顧費用，例外允許得讓與或轉售。

(二)經查，原告與○○公司於113年8月7日就系爭預售屋簽訂系爭契約。嗣原告提出114年4月18日讓售申請書，並檢附其岳父黃君之台大醫院114年4月8日診斷證明，向被告為系爭申請。經被告審認原告若係以特定病症申請，因114年4月8日診斷證明未記載醫師診斷認定有6個月以上全日照顧需要，有不符預售屋讓售情形第2點第2款規定之情事，以114年6月10日函請原告於文到15日內補正。原告嗣以114年6月16日讓售申請書並檢附黃君於羅東博愛醫院114年6月10日診斷證明補正系爭申請等情，為兩造所不爭執，並有原告114年4月18日讓售申請書、系爭契約、台大醫院114年4月8日診斷證明、被告114年6月10日補正函、羅東博愛醫院114年6月10日診斷證明等件附卷可稽（原處分卷第5-36頁），此部分之事實，堪以認定。被告依據上開資料審查，發現黃君已於114年6月15日死亡，原告之系爭申請與預售屋讓售情形第2點第2款

規定不符，爰依審核辦法第9條第1項第3款規定，以原處分駁回原告之系爭申請，於法核無違誤。

(三)原告主張黃君之病況自114年2月起加劇惡化，並非突發情形，其間多次返醫急診，照護之需求及費用逐漸加重，非臨時或偶發，專科醫師於114年6月10日即已出具診斷證明，載明黃君罹患惡性腫瘤，需6個月以上之全日照顧等語，黃君雖於114年6月15日死亡，然其罹患重大疾病之事實於診斷時即已存在，不應否定此既已存在之醫療事實及醫療需求，被告未否認黃君罹患重大疾病，卻以死亡否定已成立之醫療事實，有重大事實認定錯誤及法律適用錯誤云云。查承前所述，預售屋買受人於簽訂買賣契約後，原則不得讓與或轉售其買賣契約，例外於買受人購屋後，因本人或其家庭成員罹患重大疾病，需長期負擔醫療與全日照顧費用，始允許得讓與或轉售。是以，被告審核買受人於購屋後，申請讓與或轉售預售屋，應就其本人或其家庭成員是否罹患重大疾病或因意外事故遭受傷害，是否符合全民健康保險法第48條第1項第1款所稱之重大傷病，或社會救助法第5條之3第1項第4款之特定病症，經衛生福利部公告之醫療機構專科醫師診斷，認定有6個月以上全日照顧需要之情形，依職權詳為調查（行政程序法第36條規定參照），亦即被告於作成允許預售屋買受人於簽訂買賣契約後得讓與或轉售之行政處分，應考慮行政處分作成前之一切事實及法律狀態，而非以買受人提出申請之時點為基準時點。本件原告於114年4月18日以其家庭成員黃君罹患重大疾病，向被告提出系爭預售屋讓售之申請，經被告審視原告所提出文件與申請事由不符，以114年6月10日函通知原告補正，原告於114年6月16日補正黃君於羅東博愛醫院114年6月10日診斷證明，被告待原告補正文件後，審查原告之系爭申請是否法令之規定，於作成原處分前，發現黃君已於114年6月15日死亡，系爭申請不符合預售屋讓售情形第2點第2款規定，依審核辦法第9條第1項第3款規定，以原處

分駁回系爭申請，並無重大事實認定錯誤及法律適用錯誤。
原告上開主張，容係有誤解，自難採取。

五、綜上所述，原告之主張，均無可採。被告以原處分否准原告之系爭申請，經核並無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合。原告徒執前詞，訴請如其聲明所示之判決，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法均與本件判決結果不生影響，故不逐一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第98條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 7 月 23 日

審判長法 官 蘇嫻娟

法 官 鄧德倩

法 官 魏式瑜

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院高等行政訴訟庭提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造人數附繕本）。

三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，逕以裁定駁回。

四、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書（行政訴訟法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4項）。

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所 需 要 件
(一)符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1. 上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。

	2. 稅務行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
(二)非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4. 上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合(一)、(二)之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。	

02 中 華 民 國 115 年 7 月 23 日
03 書記官 林俞文