臺北高等行政法院裁定

高等行政訴訟庭第五庭
114年度訴字第622號

原　　告　簡秀美

訴訟代理人　呂理銘　律師
　　王楷中　律師
被　　告　財政部國有財產署北區分署

代　表　人　郭曉蓉（分署長）

上列當事人間有關土地事務事件，原告不服財政部中華民國114年5月8日訴願決定（案號：第11400068號，下稱訴願決定），提起行政訴訟，本院裁定如下：

主　文

本件移送至臺灣桃園地方法院。

理　由

一、按行政訴訟法第2條規定：「公法上之爭議，除法律別有規定外，得依本法提起行政訴訟。」另法院組織法第7條之3第1項規定：「法院認其無審判權者，應依職權以裁定將訴訟移送至有審判權之管轄法院。……。」依行政法院組織法第47條規定，於行政法院準用之。又「我國關於行政訴訟與民事訴訟之審判，依現行法律之規定，係採二元訴訟制度，分由不同性質之法院審理。關於因公法關係所生之爭議，由行政法院審判；因私法關係所生之爭執，則由普通法院審判。行政機關代表國庫出售或出租公有財產，並非行使公權力對外發生法律上效果之單方行政行為，即非行政處分，而屬私法上契約行為，當事人若對之爭執，自應循民事訴訟程序解決。」業經司法院釋字第448號解釋在案。

二、緣桃園市政府將逾期未辦繼承登記之桃園市龜山區舊路坑一段1193地號土地（持分11/14，下稱系爭土地）移請被告所屬桃園辦事處辦理標售，被告委託台灣金融資產服務股份有限公司（下稱台金公司）辦理，並於民國108年8月21日標脫。原告以其為系爭土地公同共有人之一，單獨主張優先購買權，惟逾期未依台金公司通知補正符合民法第828條第3項規定之資料。嗣後，原告於113年11月14日繕具申請書，向被告申請辦理優先購買系爭土地（下稱系爭申請），經被告所屬桃園辦事處以113年11月21日台財產北桃二字第11308112020號函（下稱系爭函文）復略以：「……台端等共有人縱業經法院判決應辦理繼承登記及分別共有，其主張優先購買權仍非法所許，故台端所請，依法無據……歉難同意。」等語，不同意辦理。原告不服，提起訴願，經訴願決定不受理，原告仍不服，遂提起本件行政訴訟。

三、本院查：

㈠按土地法第73條之1第3項（系爭土地標售時）規定：「依第2項規定標售土地或建築改良物前應公告30日，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後10日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。」該項於111年6月22日修正施行後則係規定：「依第2項規定標售土地或建築改良物前應公告3個月，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後30日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。」復參以司法院釋字第773號解釋文：「未辦理繼承登記土地或建築改良物之合法使用人就其使用範圍，對財政部國有財產署或所屬分支機構所為之公開標售，依土地法第73條之1第3項前段規定行使優先購買權而訴請確認優先購買權存在事件，性質上屬私法關係所生之爭議，其訴訟應由普通法院審判。」及理由所述：「……就系爭規定（按：指土地法第73條之1第3項前段規定）所規範之優先購買權之要件而言，判斷主張其為合法使用人者，

是否確為合法使用人而有優先購買權，須審究其在法律上有無使用之正當權源，諸如有無物權法上之合法占有權源或債權法上之租賃或借貸等關係。此等爭議所涉者，乃私法法律關係之存否，所生之效果亦僅在確認主張有優先購買權之人得否替代得標人而為買賣契約之買受人。故由系爭規定所規範之優先購買權之要件及所生效果觀之，均涉及私法法律關係而應依民法有關規定判斷，與公權力之行使無涉……。」等語，則依相同法理及法律解釋可知，土地法第73條之1第3項前段規定所規範之優先購買權之要件，判斷主張其為共有人者，是否確為共有人而有優先購買權，須審究其在法律上有無行使之正當權源，諸如是否符合民事有關規定之公同共有人或分別共有人，或如係公同共有人而欲對行政機關代表國庫標售未辦繼承登記土地而行使優先購買權時，有無取得其他公同共有人之同意，或如身分係由公同共有人轉變為分別共有人時，是否有及時並合法行使優先購買權等關係，此等爭議所涉者，乃私法法律關係之存否，均涉及私法法律關係而應依民法有關規定判斷，與公權力之行使無涉。

㈡經查，依原告起訴狀（本院卷第11-13頁）及訴願決定所示內容可知（本院卷第37-40頁），被告前於108年間係依土地法第73條之1規定委託台金公司辦理標售逾期未辦繼承登記之系爭土地，是依前開規定及說明，應認被告此一行為係屬於行政機關代表國庫行使私法上法律關係之標售未辦繼承登記之系爭土地，並非行使公權力對外發生法律上效果之單方行政行為，非屬行政處分，而屬私法上契約行為。復依原告起訴狀所述之系爭申請（本院卷第11-13頁），既係依土地法第34條之1第4項、第73條之1等規定而主張其係分別共有人有單獨行使優先承買權之情事（本院卷第11-13頁），則依前開規定及說明，亦應認此等情事發生爭議所涉者，乃私法法律關係之存否，均涉及私法法律關係而應依民法有關規定判斷，與公權力之行使無涉。至被告所屬桃園辦事處以系爭函文回復原告不同意辦理系爭申請之內容（本院卷第33

頁），依前開規定及說明，當認僅屬拒絕原告系爭申請之私法意思表示，並非屬行政處分。此外，原告起訴狀固援引司法院釋字第772號解釋及國有財產法第52條之2規定而主張本件係公法關係云云，然核該號解釋及國有財產法第52條之2規定所適用之情形及要件，均與本件具體事實及適用法規不同，無從比附，是原告就此主張，委無可採。從而，兩造間因原告以系爭申請主張其係分別共有人有單獨行使優先承買權之情事而發生爭議，其所涉者屬私法關係之爭議，原告應向普通法院提起民事訴訟請求救濟，行政法院並無受理之權限。爰依行政法院組織法第47條、法院組織法第7條之3第1項及民事訴訟法第10條第2項：「其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄。」之規定，將本件移送於有受理權限之臺灣桃園地方法院，並裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　8　　月　　1　　日

審判長法　官　鍾啟煌

法　官　蔡鴻仁

法　官　林家賢

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本裁定，應於送達後10日內，向本院高等行政訴訟庭提出抗告狀並敘明理由（須按他造人數附繕本）。

三、抗告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.抗告人或其代表人、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，抗告人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格者。

	3.專利行政事件，抗告人或其代表人、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.抗告人之配偶、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.抗告人為公法人、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，抗告人應於提起抗告或委任時釋明之，並提出(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　114　　年　　8　　月　　8　　日

書記官　張正清