

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度簡上字第338號

上訴人 佰歲興業股份有限公司

法定代理人 廖學陽

訴訟代理人 胡倉豪律師

複代理人 劉東霖律師

被上訴人 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 黃秋田律師

陳冠華律師

上二人

複代理人 邱宜屏

上列當事人間土地糾紛事件，上訴人對於中華民國113年7月10日臺灣桃園地方法院中壢簡易庭113年度壠簡字第392號第一審判決提起上訴，本院於114年5月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、上訴駁回。
- 二、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、原告即上訴人於原審及二審之主張，如原審判決「貳、實體部分」、「一、原告主張」、「二、被告則以」所示，及於上訴後補充如下：

- (一) 上訴人二審主張：原判決認定被上訴人對於上訴人所為承租申請為否准之決定，係基於契約自由原則，法院應予尊重被上訴人之決定云云。惟依司法院大法官釋字第772號解釋旨意，人民申請承租國有土地事件，性質上類似於讓售國有土地事件，人民申請承租國有非公用不動產並不適用私法上契約自由原則，如申請人及所申請承租之不動產均符合規定，主管機關即應准許其申請，而上訴人於87年

01 7月21日前已實際使用桃園市○○區○○段000地號土地
02 (下稱系爭土地)，並願繳清歷年使用補償金，已符合國
03 有財產法第42條第1項第2款規定，被上訴人自應將系爭土
04 地出租予上訴人。反觀被上訴人引用國有非公用不動產租
05 賃作業注意事項第2點第1項規定，認上訴人申請承租系爭
06 土地不符法令，則該作業注意事項並非僅就執行法律之細
07 節性、技術性事項予以規範，甚對人民權利增加國有財產
08 法所無之限制，顯違反法律保留原則，應拒絕適用等語。

09 (二)被上訴人二審答辯：按國有財產法第42條第1項第2款規定
10 申請承租非公用土地，應與公權力行使無關，為私法上租
11 賃關係，被上訴人本得享有契約自由。縱申請人合於國有
12 財產法第42條第1項第2款規定，亦為「得」逕予出租，
13 而非「應」，自無強制被上訴人須出租其管理土地，仍應
14 有斟酌准駁之權利。又被上訴人依國有非公用不動產租賃
15 作業注意事項第2點第1項規定，審查系爭地上物為上訴人
16 之砂石場相關設施使用，自不得出租系爭土地，故以註銷
17 函拒絕該申請案，並請求上訴人拆除系爭地上物，均屬有
18 據，並非權利濫用。而本件申請承租系爭土地並無國有財
19 產法第52條之2規定之適用，此與居住使用之讓售規定顯
20 有不同，無從比附援引。再者，被上訴人前已寬限相當之
21 履行期供上訴人移除系爭地上物，但上訴人竟求申租而執
22 詞拖延，自非有據。

23 二、原審就上訴人為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起
24 上訴，其上訴聲明為：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將系爭
25 土地(面積：2269.09平方公尺)出租予上訴人，且租賃期
26 間為4年。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

27 三、得心證之理由

28 除引用原審「事實及理由」中「三、本院之判斷」部分外，
29 另補充：

30 (一)上訴人所引用之司法院大法官釋字第772號解釋理由書主
31 張被上訴人不得持契約自由原則為辯而應准其所請等語，

01 惟該號解釋之爭點意在定性「人民依國有財產法第52條
02 之2規定，申請讓售國有非公用財產類之不動產經否准所
03 生爭議」應由普通法院或行政法院審判之審判權劃分問
04 題，理由書該段文字為「...再佐以申請讓售國有土地事
05 件之雙方當事人，必然係國家與一般人民之關係，一般人
06 民間不可能成為該法律關係之權利義務主體；另一方面，
07 申請人暨所申請讓售之不動產若均符合規定，主管機關即
08 應准許其申請，並以法律規定之計估方法決定讓售價格，
09 並不適用私法上契約自由原則。足徵國有財產署依系爭規
10 定為準駁與否之決定，核係對外直接發生法律效果之單方
11 行政行為，為行政處分，而非國庫行為，具有公法性
12 質。」顯係指該項爭議屬行政訴訟而非民事訴訟範疇，既
13 然屬行政上爭議，自無私法上契約原則的適用，而本件是
14 依國有財產法第42條第1項第2款規定公用國有土地之出租
15 予私人係屬私經濟行為（故而上訴人方才至普通法院即本
16 院提起本件民事爭訟），其與該號解釋所針對的國有財產
17 法第52條之2規定無論是要件、性質等均不同，自無從援
18 引做為有利上訴人之認定。

19 (二) 且不論國有非公用不動產租賃作業注意事項如何規定，國
20 有財產法第42條第1項第2款即規定「非公用財產類不動產
21 之出租，得以標租方式辦理。但合於左列各款規定之一
22 者，得逕予出租：...二、民國八十二年七月二十一日前
23 已實際使用，並願繳清歷年使用補償金者。」，僅以法條
24 文義即可知並非只要符合要件國家機關即「應」出租、而
25 是「得」選擇裁量是否出租，可知被上訴人並無締約義
26 務。

27 四、綜上所述，上訴人依國有財產法第42條第1項第2款規定，請
28 求被上訴人應將系爭土地出租予上訴人，為無理由，應予駁
29 回。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執上
30 詞，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其
31 上訴。

01 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦或舉證，經本院斟酌
02 酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無庸逐一論述，
03 併予說明。

04 六、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

05 中 華 民 國 114 年 7 月 11 日

06 民事第三庭 審判長法官 游智棋

07 法官 張益銘

08 法官 洪瑋孺

09 正本係照原本作成。

10 本判決不得上訴。

11 中 華 民 國 114 年 7 月 14 日

12 書記官 謝喬安