# 臺中高等行政法院判決

108年度訴字第68號

）FKT64W1Z1X5L0;@108年8月14日辯

原　　告　謝匡亮

　　謝明仁

共　　同

訴訟代理人　陳政麟　律師

被　　告　財政部國有財產署中區分署

代　表　人　趙子賢

訴訟代理人　邱垂勳　律師

　　蕭坤生

上列當事人間請求讓售國有土地事件，原告不服財政部105年8月12日臺財法字第10513936580號訴願決定，提起行政訴訟，經本院105年度訴字第357號裁定移送臺灣彰化地方法院管轄，復由臺灣高等法院臺中分院107年度上字第542號判決移送本院管轄，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、程序事項：

㈠本件原告起訴時狀載訴之聲明為：一、訴願決定及原處分均撤銷。二、被告對於原告於103年12月26日申請承購國有非公用不動產之申購案（申購案編號1030D0000000號），應作成原告有申請讓售國有土地資格之行政處分（見本院108年度訴字第68號卷第21頁）。嗣於民國108年4月10日提出準備書一狀將訴之聲明更正為：一、訴願決定及原處分均撤銷。

二、被告對於原告承購坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○○號、1479-1地號、1495-14地號、1495-15地號、1495-16地號、1495-20地號國有土地之申請，應作成核准原告得按第一次公告土地現值計價承購之行政處分。（見本院同上卷第138頁）。再於本院108年5月2日行準備程序時將訴之聲明更正為：一、訴願決定及原處分均撤銷。二、被告對於原告103年12月26日提出及105年3月6日補正之承購彰化縣○○鎮○○段○○○○○號、1479-1地號、1495-14地號、1495-15地號、1495-16地號、1495-20地號國有土地之申請案件，應作成核准原告承購之行政處分。（見本院同上卷第158頁）。又於108年6月6日提出準備書二狀將訴之聲明更正為：一、訴願決定及原處分均撤銷。二、被告對於原告103年12月26日提出及105年3月6日補正以原告謝匡亮均以應有部分千分之八六一、原告謝明仁均以應有部分千分之一三九承購坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○○號、1479-1地號、1495-14地號、1495-15地號、1495-16地號、1495-20地號國有土地之申請案件，應作成核准原告承購之行政處分。（見本院同上卷第168頁），其訴之聲明更正於程序上為法所許，本院自應就更正後之聲明為審判。

㈡本件判決格式參酌司法院新近推行之高等行政法院裁判簡化方案，僅記載兩造陳述事實之爭點核心要旨，並將判決相關之法令條文附錄於後，合先敘明。

二、爭訟概要：

原告於103年12月26日向被告彰化辦事處申請依國有財產法第52條之2規定，承購坐落彰化縣○○鎮○○段1479、0000-000000000000000000000000000000號國有土地，經被告彰化辦事處於104年1月19日派員勘查後，原告迄於105年3

月6日追加申請承購同段1495-20地號國有土地。被告彰化辦事處審查後，先後以105年2月16日臺財產中彰二字第10505009980號函請原告檢附系爭6筆國有土地於35年12月31日以前建築、居住使用至今之證明文件，及以105年3月17日臺財產中彰二字第10505016550號函，請原告檢附證明系爭6筆國有土地上建物實際所有權屬及所有權取得時間之證明文件憑核。原告雖分別於105年3月6日及105年4月13日檢送房屋繼承文件及房屋稅籍證明書，說明所有權關係，惟經被告彰化辦事處審查後認依原告檢具資料，前述地上建物非原告2人所有；且該門牌於35年12月31日前無人設籍，原告申購系爭國有土地，經通知補正，逾期未補正或未照補正事項完成補正等由，註銷該申購案，以105年4月29日臺財產中彰二字第10505026610號函（下稱原處分）否准原告申請。原告不服，提起訴願，經決定不受理，遂提起行政訴訟，經本院105年11月30日105年度訴字第357號裁定認依司法院釋字第448號解釋意旨，本件應循民事訴訟程序解決，移送臺灣彰化地方法院管轄，經該院107年5月15日106年度訴字第783號第一審判決後，提起上訴，經臺灣高等法院臺中分院108年1月23日107年度上字第542號判決依司法院釋字第772號解釋意旨廢棄原判決，移送本院管轄。

三、本件原告起訴主張及聲明略以：

㈠本件原經臺灣彰化地方法院以106年度訴字第783號事件審理時，囑託地政機關測量結果，其中占用坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○○號土地面積45平方公尺部分為平房，此平房為原告謝明仁所有稅籍編號0000000000號房屋之部分；另面積49平方公尺土地為庭院，而同段1479-1地號、1495-14地號、1495-15地號、1495-16地號（該複丈成果圖之面積計算表將1

495-16地號土地編號誤繕為編號F，應更正為編號G）、1495-20地號（該複丈成果圖之面積計算表將1495-20地號土地編號誤繕為G，應更正為編號F）土地均為庭院。是1479地號土地上非全部為原告謝明仁所有之平房；再者，因1479地號土地上原告謝明仁所有平房部分之基地填土整地費用、1479地號土地上庭院部分之填土整地費用及其他系爭國有土地上庭院之填土整地費用，大部分係由原告謝匡亮之先父謝達禧出資。故而原告等2人同意（協議）系爭國有土地等，由原告謝匡亮均以應有部分千分之八六一、由原告謝明仁均以應有部分千分之一三九申請承購（見本院105年度訴字第357號卷第80頁原告之承購申請書記載承賣持分為原告謝匡亮持分861/1000、原告謝明仁承買持分139/1000），並有原告等之同意書可參。且依辦理國有財產署第52條之2讓售案件注意事項第10點第1項規定：「依本條申請讓售國有土地案件，其私有主體建物為共有者，由全體共有人協議申購持分共同申購。」是申請之持分，共同申購人並非不得協議。

㈡依司法院釋字第772號解釋理由意旨：「國有財產法於89年1月12日修正公布時，增訂第52條之2明定：『非公用財產類之不動產，於民國35年12月31日以前已已供建築、居住使用至今者，其直接使用人得於本法修正施行日起3年內，檢具有關證明文件，向財政部國有財產局或所屬分支機構申請讓售。經核准者，其土地面積在500平方公尺以內部分，得按第一次公告土地現值計價。』嗣於92年2月6日經修正公布為系爭規定，延長人民申請讓售之期間至104年1月13日。究其立法旨意，係鑑於政府辦理土地總登記時，因當時資訊不發達，人民未必熟悉法律，以致甚多人民世代居住之土地被登記為國有，而形成占用國有土地之情形，為解決該等人民之

問題，才增訂上開規定，讓人民得以申請讓售其已長期居住使用而經登記為國有之土地（立法院第5屆第2會期第17次會議議案關係文書討86頁參照）。國家實施土地總登記，將上開土地登記為國有，為國家統治權之行使。系爭規定許人民向國家申請讓售已登記為國有之土地，具有強烈之政策色彩，國有財產署審查確認是否合於系爭規定，以決定是否准駁，為公權力之行使。再佐以申請讓售國有土地事件之雙方當事人，必然係國家與一般人民之關係，一般人民間不可能成為該法律關係之權利義務主體；另一方面，申請人暨所申請讓售之不動產若均符合規定，主管機關即應准許其申請，並以法律規定之計估方法決定讓售價格，並不適用私法上契約自由原則。足徵國有財產署依系爭規定為准駁與否之決定，核係對外直接發生法律效果之單方行政行為，為行政處分，而非國庫行為，具有公法性質。」準此，本件原告暨所申請讓售系爭土地若均符合國有財產法第52條之2之規定，被告即應准許原告之申請，並以法律規定之計估方法決定讓售價格，並不適用私法上契約自由原則。

㈢就系爭坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○○○○○○號國有土地部分，係被告彰化辦事處於勘查現場後發現原告於103年12月26日申請承購時漏列該土地，原告遂於105年3月6日補正申請承購（見本院105年度訴字第357號卷第81頁）。因係補正103年12月26日申請承購事項，則該土地之承購申請日亦應視為103年12月26日。故該土地之申請承購日，亦未逾法定104年1月13日之期限。

㈣本件申請讓售系爭土地，係遭被告以「原告等未能提出系爭土地係於35年12月31日以前已供建築、居住使用之證明文件」及「系爭土地地上建物即彰化縣○○鎮○○路○段○○○號門

牌建物非原告等2人單獨所有」為由，而否准讓售。惟：

1.系爭土地於35年12月31日以前確已有供建築，居住使用至今，原告等係符合國有財產法第52條之2之申購要件：

⑴依原告等於起訴狀所附之系爭土地上之同門牌彰化縣○○鎮○○路○段○○○號（門牌整編○○○鎮○○路○○號）二間相連房屋之房屋稅籍證明書（稅籍編號分別為：00000000000號、00000000000號）記載，以105年期計算稅籍00000000000號房屋折舊年數分別有69及77年之部分，依第一年不計算折舊原則，該房屋應早於27年間即已興建，並於35年間有部分改建；稅籍00000000000號房屋折舊年數分別有70年及77年之部分，依第一年不計算折舊原則，該房屋亦早於27年間即已興建，並於34年間有部分改建。是依房屋稅籍證明書所載，該等房屋之折舊年數係符合申購要件，被告亦同此認定。

⑵另由被告於104年1月19日派員勘查現場所拍攝之現場照片顯示，系爭房屋上稅籍釘牌（舊牌）為「彰化縣田中鎮2946房屋稅籍牌」；再依彰化縣地方稅務局員林分局107年3月16日彰稅員分二字第1076202406號函附之系爭房屋稅籍資料記載，系爭房屋之舊有房屋稅籍牌號同為2946號。顯見，系爭房屋與舊有稅籍資料相符，換言之，系爭房屋應屬35年12月31日以前即已存在之舊有建物，非新建之建物。

⑶原告謝匡亮先父謝達禧及原告謝明仁先父謝達蒼係兄弟關係，至遲於民國29年（昭和15年）間即居住於彰化縣○○鎮○○路○段○○○號（門牌整編○○○鎮○○路○○號）現址，原告等2人於出生後亦一直居住該址迄今，有日據時期戶籍謄本可參。

⑷依網路著作「古今臺灣建築探索」一文所載：「老街的特色-老街通常位於交通便利、人貨容易進出的地方。店鋪就在道路兩旁，同時具有住宅和商店的功能。建築以長條形為主，立面（面臨街道的店面）窄而進身深。店面向著街道，店鋪後面的空間，就是家人起居作息的地方。由於家鄉的氣候炎熱多雨，商店街通常有亭仔腳（騎樓）的設計，為拱門或長方形的走廊，供大家遮陽避雨。通當老街一間店面為一戶，但亦有兩間店面一戶或三間店面一戶。『一間』店面又稱做『一坎』，『一進』又稱做『一落』，兩落之間的廊道或廂房稱做『過水』。規模較小的街屋為『一坎二落一過水』，規模較大的街屋為『三坎（開間）三落（進）二過水』」「日治街屋-市區改正後：為吸引客人上門消費，房子的結構大多是前一進為店面，後一進才是住家。此一原則，在清朝和日據時期都是一樣。」

⑸原告謝匡亮及其先父謝達禧雖設籍於彰化縣○○鎮○○路○段○○○號（整編○○○鎮○○路○○號），然係因該門牌124號房屋（基地坐落於彰化縣○○鎮○○段○○○○○號），於民國20年3月1日建築完成，嗣後由原告謝匡亮之先父謝達禧於日據時期開設清光旅社營業所用，有門牌124號建物謄本、謝達禧日據時期戶籍謄本之職位欄記載為旅館業、營業稅單、電信收據可參。依上開「古今臺灣建築探索」一文內容可知，在日據時期，本件房屋之結構應係同時具有住宅和商店之功能，即面向街道之門牌124號為「前一進」之店面旅社營業用，而後面門牌120號為「後一進」之住家供家人起居作息用。是依日據時期房屋建築結構觀之，門牌120號、124號應

屬併同使用之房屋，本件實無從以原告謝匡亮及其先父謝達禧有設籍於門牌124號，或門牌120號於民國35年間無人設籍，即否認該併同使用之門牌120號房屋於民國35年12月3日以前已有供建築、居住使用至今之事實。

2.系爭土地上之即門牌120號房屋除原告外，已無其他直接使用人，原告應有申購之權利，被告以該建物非只原告等2人所有為由，否准申購，應屬無據：

⑴上開稅籍編號00000000000號之門牌120號房屋部分，本係謝達禧所有，謝達禧於81年1月2日死亡後，雖由原告謝匡亮、訴外人魏謝桂年、謝浪江、謝月姬、謝匡海、謝匡益繼承（應有部分各六分之一）。但依全體繼承人之遺產分割協議之記載，該房屋占用國有土地所生的申租、申購之權利，完全同意由繼承人謝匡亮（即現使用人）一人單獨繼承。且除原告謝匡亮現住於該門牌120號房屋外，其他繼承人現均未居住該房屋，故其他繼承人自非系爭土地之直接使用人。基此，謝達禧之繼承人除原告謝匡亮外，其他繼承人對系爭土地應無申購權，有繼承遺產分割協議、繼承系統表、戶籍謄本可參。

⑵上開稅籍編號00000000000號房屋部分，本係謝達蒼所有，謝達蒼於88年2月24日死亡後，雖由原告謝明仁繼承，應有部分三分之二、訴外人鄭偉呈、鄭碧月、鄭敏呈代位繼承，應有部分各九分之一。但除原告謝明仁現住於該門牌120號房屋外，其他繼承人現均未居住該房屋，故其他繼承人自非系爭土地之直接使用人。基此，謝達蒼之繼承人除原告謝明仁外，其他繼承人對系爭土地應無申購權，有彰化縣地方稅務局員林分局函、遺產分割協議書、繼承系統表、戶籍謄本可參。

㈤被告所援引相關之注意事項、讓售案件補充規定、讓售作業程序等規定，均屬被告機關內部之作業規則，除對原告等有利外，對外應不生效力，當亦不得拘束法院，當依國有財產法第52條之2規定，認定本案等情。並聲明求為判決：⑴訴願決定及原處分均撤銷。⑵被告對於原告103年12月26日提出及105年3月6日補正以原告謝匡亮均以應有部分千分之八六一、原告謝明仁均以應有部分千分之一三九承購坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○○號、1479-1地號、1495-14地號、1495-15地號、1495-16地號、1495-20地號國有土地之申請案件，應作成核准原告承購之行政處分。

四、被告答辯及聲明略謂：

㈠本件原告上開申購國有土地案件經被告彰化辦事處104年1月19日派員勘查結果，其中1479地號，地上物使用狀況為中州路一段120號、木造平房、庭院、樹木，使用人為原告謝匡亮、謝明仁等2人。1479-1地號地上物使用狀況分為：第1錄面積7.3平方公尺，庭院造景、樹木盆栽；第2錄面積20平方公尺，庭院；第3錄面積0.2平方公尺，鋼架造有牆水泥地；第4錄面積12.5平方公尺，庭院。1495-14地號，庭院。1495-15地號，庭院。1495-16地號，庭院。105年3月22日彰化辦事處派員勘查，同段1495-20地號，地上物使用狀況為庭院造景、樹、圍牆。依上述勘查結果，中德段1479地號之地上主體建物懸掛之門牌號為中州路一段120號，該門牌號之沿革依彰化縣田中鎮戶政事務所105年2月2日田鎮戶字第1050000291號函告，中路里2鄰中州路一段120號（整編前為中州路72號）於民國35年10月1日前無人設籍。中州路一段124號（整編前為中州路76號）則有人設籍。

㈡依彰化縣地方稅務局員林分局105年3月22日彰稅員分二字第

1056250691號函，彰化縣○○鎮○○路○段○○○號房屋稅籍編號「00000000000」納稅義務人原為謝達蒼，於105年2月間繼承移轉為原告謝明仁（持分2/3）、鄭碧月（持分1/9）、鄭偉呈（持分1/9）、鄭敏呈（持分1/9）。稅籍編號「00000000000」納稅義務人原為謝達禧，於105年2月間繼承移轉為魏謝桂年（持分1/6）、謝浪江（持分1/6）、謝匡海（持分1/6）、謝匡益（持分1/6）、原告謝匡亮（持分1/6）、謝月姬（持分1/6）。彰化縣○○鎮○○路○段○○○號房屋稅籍編號「00000000000」，納稅義務人原為謝達禧，於83年11月間分割繼承移轉為謝匡益（持分全部）。

㈢被告彰化辦事處以105年2月16日臺財產中彰二字第10505009980號函，請原告檢附本案國有土地於35年12月31日已前建築、居住使用至今之證明文件憑核。經原告於105年3月6日檢送房屋稅籍證明書（稅籍編號分別為：00000000000、00000000000），依該等證明書所載房屋之折舊年數雖符合申購要件，惟依其所載持分比率（稅籍編號00000000000謝明仁持分2/3，稅籍編號00000000000謝匡亮持分1/6），該等房屋似非原告分別單獨所有。被告彰化辦事處以105年3月17日臺財產中彰二字第10505016550號函請原告於105年4月18日前檢證澄明本案土地上建物實際所有權屬及所有權取得時間之證明文件，再憑續處。原告雖於105年4月13日檢送房屋繼承文件等資料補正說明中州路一段120號門牌建物房屋稅籍證明書（稅籍編號「00000000000」，謝明仁君持分2/3及稅籍編號「00000000000」謝匡亮持分1/6）及繼承文件等試圖說明所有權關係。惟依該等資料所示，本案前述地上建物仍非原告等2人單獨所有。

㈣原告等2人逾期未能依被告彰化辦事處前揭105年2月16日、1

05年3月17日函檢具國有土地於35年12月31日前供建築、居住使用證明文件，及由建物實際所有人全體申購，依國有非公用不動產讓售作業程序第24點第1項第3款規定，申購案經通知補正，逾期未補正或未照補正事項完成補正者，得註銷申購案等語。並聲明判決駁回原告之訴。

五、本件兩造爭點為：原告等2人主張渠等2人就上開6筆國有土地符合法定承購資格及要件，而依國有財產法第52條之2規定，申請被告作成准許承購之行政處分，是否適法有據？

六、本院判斷如下：

㈠前提事實：

原告於103年12月26日依國有財產法第52條之2規定，申請系爭1479、1479-1、1495-14、1495-15、1495-16計5筆國有土地，迄105年3月6日再追加1495-20地號國有土地。經被告彰化辦事處審查後，通知其補提自35年12月31日以前即在申購國有土地上建築、居住使用至今之證明文件，及該地上建物實際所有權屬及所有權取得時間之證明文件憑核。原告雖曾於105年3月6日及105年4月13日檢送房屋繼承文件與房屋稅籍證明書供核，但經被告審認該地上建物並非只有原告2人共有，且該建物於35年12月31日前無人設籍，原告因未再補正其他證明文件，被告乃以原告未完成補正等理由，作成原處分否准其原告申請，原告循經訴願程序，未獲有利決定，遂向本院提起行政訴訟，經本院參酌當時司法實務採行之見解，以105年11月30日105年度訴字第357號裁定移送臺灣彰化地方法院管轄，業據該法院民事庭以107年5月15日106年度訴字第783號第一審判決後，於繫屬上訴審期間，因司法院釋字第772號解釋認定關於依國有財產法第52條之2規定申請承購國有土地爭議事件應歸行政法院管轄，臺灣高等法院

臺中分院乃以108年1月23日107年度上字第542號判決廢棄原判決，移送本院管轄等情，有卷附原告103年12月26日承購國有非公用不動產申請書及切結書、身分證影本、戶籍謄本，土地登記謄本（見本院同上卷第173至200頁）、被告彰化辦事處105年2月16日臺財產中彰二字第10505009980號函（見本院同上卷第201至221頁）、被告彰化辦事處105年3月17日臺財產中彰二字第10505016550號函（見本院同上卷第223至262頁）、原處分（見本院同上卷第121至122頁）、訴願決定書（見本院105年度訴字第357號卷第10至第11頁）、本院105年度訴字第357號裁定（見本院105年度訴字第357號卷第127至128頁）、臺灣彰化地方法院106年度訴字第783號民事判決（見臺灣彰化地方法院106年度訴字第783號卷第137至143頁）及臺灣高等法院臺中分院民事判決107年度上字第542號判決（見本院108年度訴字第68號卷第15至20頁）等件可稽，堪予認定。

㈡原告雖以上開情詞主張渠等2人承購上開6筆國有土地符合法定要件云云。惟：

1.按主管機關經審查申請案件所檢附之證明文件後，發現有不足以證明申請人主張之事實為真正之情形，已定期命補正，而申請人逾期仍未補正或未能完足之補正者，考量行政資源具有限性，必須合理分配及有效率運用於所轄全部業務，殊難責求主管機關必須懸滯該案件，不能終結其行政程序，全然聽任申請人補正與否，而毫無實益地耗損行政資源。是以，依國有財產法第76條及國有財產法施行細則第74條輾轉授權訂定之國有非公用不動產讓售作業程序第24點第3款規定申購案件經審查有經通知補正，逾期未補正或未照補正事項完成補正之情形，得註銷申購案並敘

明理由通知申購人，核屬執行國有財產法第52條之2規定之細節性及技術性事項，核無逾越母法授權之範圍，且與行政程序法之法理不相違，被告自得據以援用。

2.揆諸國有財產法第52條之2、國有財產法施行細則第55條之3第2項、辦理國有財產法第五十二條之二讓售案件注意事項第5點第1項第1款、第10點第1項、審查國有財產法第五十二條之二讓售案件補充規定第3點第1款第1目及國有非公用不動產讓售作業程序第24點第3款等規定意旨，可知申請讓售非公用之國有土地，必須該國有土地於35年12月31日以前已供作建築且居住使用至讓售時仍繼續使用，且須申請者為直接使用人，並應於104年1月13日以前備齊具有證明力之文件提出申請，主管機關始得核准其申購。所謂直接使用人則指地上已有私有建築物，包括主體建物及併同主體建物居住使用之場所或附屬設施者，為主體建物所有人或實際分戶使用人而言。原告以房屋使用人為國有土地之直接使用人，容有誤解。至於私有主體建物為共有者，由全體共有人協議申購持分共同申購。如申購人主張就各自分管使用範圍分割讓售者，應共同檢附分管使用範圍協議書及附圖，但建物使用性質成一整體不可分者，不得主張分管使用。

2.經查：本件原告於103年12月26日提出申購案件時，係於不動產申請書具體填載申購標的為系爭1479、1479-1、1495-14、1495-15、1495-16計5筆地號國有土地，並檢附該5筆地號土地登記謄本，及在地籍圖特別標繪該5筆土地為其申購標的範圍，而迄105年4月13日始另行填具書面追加申購系爭1495-20地號國有土地等情，有卷附原告103年12月26日提出之承購國有非公用不動產申請書（見本院108

年度訴字第68號卷第173頁）、系爭1479、1479-1、1495-14、1495-15、1495-16等5筆地號土地登記謄本（見本院同上卷第196至200頁）、地籍圖（見本院同上卷第195頁）及原告105年3月6日申請書（見本院同上卷第65頁）可憑，足認屬實。經核閱原告103年12月26日提出之全部書圖文件所載，並不能認定申購標的範圍包括系爭1495-20地號國有土地在內，再觀諸系爭1495-20地號國有土地係位於系爭1479、1479-1、1495-14、1495-15、1495-16等5筆地號國有土地之外圍部分，且其上亦無房屋占用之事實，復有臺灣彰化地方法院囑託彰化縣田中地政事務所測繪製作之複丈成果圖可稽（見臺灣彰化地方法院106年度訴字第783號卷第93頁）。殊難認定原告103年12月26日申購標的範圍，當然及於系爭1495-20地號國有土地，故原告若認為依國有財產法第52條之2規定，亦得申請讓售系爭1495-20地號國有土地，雖非不可事後追加申購，但仍應遵守同條所定104年1月13日前為之之法定期限要件，迄於105年追加申請讓售該筆土地，明顯已逾法定期限。則本件原告之申請案件關於系爭1495-20地號土地部分，即屬不備合法申請要件至明。

3.次查：本件原告申購之各筆土地，除系爭1479地號土地上有門牌號碼彰化縣○○鎮○○路○段○○○號木造平房部分結構占用外，其餘各筆土地則種植花木及植物盆栽造景，另系爭1479-1地號土地上錄號3部分面積0.2平方公尺為鋼架造有牆水泥地係供停車場使用，其使用人為鄭宗益等情，已據被告於104年1月29日勘查現場屬實，有被告彰化辦事處製作之土地勘清查表、相關位置示意圖及現場實況照片可稽（見本院105年度訴字第357號卷第82至92頁）。

4.本件原告雖主張：原告謝匡亮父親謝達禧於29年即設籍於整編前之門牌號碼中州路72號，並提出謝達禧之早期戶籍登記簿為憑。經稽之該戶籍謄本之記事欄固載稱：「民國貳玖年伍月拾陸日創立新戶」且其住址欄有填載「中州路門牌柒貳」及並將原書寫之「柒陸」塗抹之情形（見本院108年度訴字第68號卷第208頁）。然依彰化縣田中鎮戶政事務所105年2月2日田鎮戶字第1050000291號函已載明門牌號碼中路里2鄰中州路一段120號處所，整編前為中州路72號於35年10月1日以前無人設籍，當時有設籍者僅為整編前中州路76號（見本院105年度訴字第357號卷第97頁）。原告主張明顯與上開彰化縣田中鎮戶政事務所105年2月2日田鎮戶字第1050000291號函載設籍居住之意旨不合。再勾稽上開原告提出之戶籍登記簿記事欄及浮籤記事載稱：「原台中州員林郡田中街田中字田中肆百陸番地戶長謝用之弟，民國貳玖年伍月拾陸日創立新戶……原職業商旅館業民國伍拾年伍月貳拾玖日變更，原住本里貳鄰中州路柒陸號，民國伍拾肆年玖月陸日住址變更，民國伍肆年拾貳月參拾日住址變更貳鄰中州路柒陸號為暫居」等語（見本院108年度訴字第68號卷第208至209頁）。由此可見謝達禧原來住址為整編前中州路76號，於54年9月6日始變更為中州路72號，隨後於當年12月30日住址復變更暫居中州路76號至明。堪認謝達禧原來於中州路76號從事商旅館業，於54年5月29日職業變更為無後，始於同年9月6日變更住址為中州路72號，旋於12月30日復遷至中州路76號暫居無訛。足認彰化縣田中鎮戶政事務所105年2月2日田鎮戶字第1050000291號函載目前坐落於系爭1479地號土地上之門牌號碼彰化縣○○鎮○○路○段○○○號（重編前中州路

72號）木造平房，於35年10月1日以前無人設籍居住等情，信實可據。又由卷附謝達禧及謝達蒼2人歷年戶籍登記簿所載（見臺灣彰化地方法院106年度訴字第783號卷第110至123頁），足認謝達禧於54年12月30日暫居○○鎮○○路○○號處所後，於56年至61年間遷往臺北市及員林鎮等地，61年5月5日再遷回中州路72號住處，迄81年死亡；而謝達蒼即原告謝明仁之父親於29年5月16日創立新戶，35年10月1日設籍中州路76號為戶長，39年至60年遷至北斗鎮及台中市，60年2月8日遷回中州路76號，65年遷至員林鎮，81年遷至中州路一段120號直至88年死亡。是以，觀諸上開事證情況，尚不能認定原告謝匡亮之父親謝達禧與原告謝明仁之父親謝達蒼2人於35年12月31日以前有在門牌號碼彰化縣○○鎮○○路○段○○○號（重編前中州路72號）木造平房居住之事實。至於彰化縣田中鎮戶政事務所105年2月2日田鎮戶字第1050000291號函載另稱：中路里2鄰中州路一段124號（整編前為中州路76號）則有人設籍居住乙節（見本院105年度訴字第357號卷第97頁），因該門牌號碼中路里2鄰中州路一段124號房屋並無占用本件申購案標的之國有土地，無從憑為原告符合申購要件之有利證據。故原告2人不能認為符合國有財產法第52條之2、國有財產法施行細則第55條之3第2項、辦理國有財產法第五十二條之二讓售案件注意事項第5點第1項第1款所定之「居住使用」要件。

4.又本件原告2人以共有之主體建物占用上開國有土地供居住使用為由，而共同申購，然系爭中州路一段120號房屋係屬未辦理保存登記之建物，其所有權應歸由原始起造人或其死亡後之全體繼承人共同取得，而稽之卷附彰化縣地

方稅務局員林分局105年3月22日彰稅員分二字第1056250691號函（見本院105年度訴字第357號卷第98頁）及房屋稅籍登記表（見臺灣彰化地方法院106年度訴字第783號卷第105至108頁）所載，可見系爭中州路一段120號房屋編列2個稅籍，其中稅籍編號「00000000000」納稅義務人原為謝達蒼，於105年2月間繼承移轉為原告謝明仁（持分2/3）、鄭碧月（持分1/9）、鄭偉呈（持分1/9）、鄭敏呈（持分1/9）。而稅籍編號「00000000000」納稅義務人原為謝達禧，於105年2月間繼承移轉為魏謝桂年（持分1/6）、謝浪江（持分1/6）、謝匡海（持分1/6）、謝匡益（持分1/6）、原告謝匡亮（持分1/6）、謝月姬（持分1/6）。顯認系爭中州路一段120號房屋之共有人並非僅原告2人，尚有其他數人至明。而依辦理國有財產法第五十二條之二讓售案件注意事項第10點第1項明定「私有主體建物為共有者，由全體共有人協議申購持分共同申購。如申購人主張就各自分管使用範圍分割讓售者，應共同檢附分管使用範圍協議書及附圖，但建物使用性質成一整體不可分者，不得主張分管使用。」可見申請讓售國有土地係屬公法上之請求權，乃國家為使房屋所有人享有占用國有土地之正當權源，而賦予其公法上之請求權，甚具公益目的，非屬可自由處分之私權，建物為數人共有者自應由全體共有人按其應有部分比例共同申購，否則，將使房屋占用之基地歸由少數共有人獨有，將來共有物分割時，勢必造成部分房屋共有人無基地可使用之爭議。此外，其規定房屋應有部分（持分）不明者，須協議各自持分或分管範圍申購，非謂房屋共有人之應有部分比例未變更，而可將部分共有人之申購權分離讓與特定共有人行使。是以本件系爭中

州路一段120號房屋既屬未保存登記之建物，於原始起造人死亡後，其所有權應由其全體繼承人公同共有，原告2人既不能證明其等已依法取得全部房屋所有權，自不得申請被告應將系爭房屋占用之國有土地全部歸由渠等2人承購。

七、綜上所述，本件原告向被告提出讓售上開各筆國有土地之申請案件，其中系爭1495-20地號國有土地已逾104年1月13日前之申請期限，且各筆土地因皆有未備足符合國有財產法第52條之2規定要件之證明文件，經被告敘明必須補正事項，限期通知原告補正，於法自屬正當有據，原告未遵期補正，被告作成原處分從程序上駁回所請，認事用法俱無違誤，訴願決定予以維持，核無不合。原告訴請撤銷，並請求判命被告就原告上開申請案件，應作成准許之處分，為無理由，應予駁回。

八、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘陳述及舉證，均核與判決結論不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

九、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，第104條，民事訴訟法第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　28　　日

臺中高等行政法院第三庭

審判長法　官　王　德　麟

法　官　林　靜　雯

法　官　蔡　紹　良

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書（均須

按他造人數附繕本）；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（須附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書，但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人：

| 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.上訴人或其法定代理人具備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。<br>2.稅務行政事件，上訴人或其法定代理人具備會計師資格者。<br>3.專利行政事件，上訴人或其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。<br>2.稅務行政事件，具備會計師資格者。<br>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。<br>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。 | |

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　28　　日

書記官　凌　雲　霄

附錄本判決引用的相關法令：

【司法院釋字第772號解釋文】

財政部國有財產局（於中華民國102年1月1日起更名為財政部國有財產署）或所屬分支機構，就人民依國有財產法第52條之2規定，申請讓售國有非公用財產類不動產之准駁決定，屬公法性質，人民如有不服，應依法提起行政爭訟以為救濟，其訴訟應由行政法院審判。

【國有財產法】

第52條之2

非公用財產類之不動產，於民國35年12月31日以前已供建築、居住使用至今者，其直接使用人得於民國104年1月13日前，檢具有關證明文件，向財政部國有財產局或所屬分支機構申請讓售。經核准者，其土地面積在五百平方公尺以內部分，得按第一次公告土地現值計價。

第76條

本法施行細則，由行政院定之。

【國有財產法施行細則】

第1條

本細則依國有財產法（以下簡稱本法）第76條之規定訂

定之。

第55條之2

本法第52條及第52條之2規定之讓售，向財政部國有財產局或所屬分支機構申請辦理之。

第55條之3第2項

本法第52條之2所稱直接使用人，指本法中華民國89年1月14日修正生效前已使用，至讓售時仍繼續使用之下列各款之人：

一、國有土地，其地上已有私有建築物，包括主體建物及併同主體建物居住使用之場所或附屬設施者，為主體建物所有人或實際分戶使用人。

二、國有房地，為設有戶籍之現居住使用人。

第74條

依本法及本細則應規定之各種作業程序，由財政部國有財產局另定之。

【辦理國有財產法第五十二條之二讓售案件注意事項】

第5點第1項第1款

本條所稱直接使用人，係指本條施行（89年1月14日）前已使用，至讓售時仍繼續使用之下列各款之人：

（一）國有土地，其地上已有私有建築物，包括主體建物及併同主體建物居住使用之場所或附屬設施者，為主體建物所有人或實際分戶使用人。

第10點第1項

依本條申請讓售國有土地案件，其私有主體建物為共有者，由全體共有人協議申購持分共同申購。如申購人主張就各自分管使用範圍分割讓售者，應共同檢附分管使用範圍協議書及附圖，但建物使用性質成一整體不可分

者，不得主張分管使用。

【審查國有財產法第五十二條之二讓售案件補充規定】

第3點第1款第1目

讓售對象及分戶之認定：

（一）關於「89年1月14日前已使用，至讓售時仍繼續使用」之認定：

1.國有土地：係指89年1月14日前已取得主體建物所有權或實際分戶使用；至讓售時原主體建物所有人仍持有該建物所有權，或實際分戶使用人已取得建物所有權者。

【國有非公用不動產讓售作業程序】

第1點

財政部國有財產署（以下簡稱本署）為執行國有非公用不動產之讓售，依國有財產法施行細則第74條之規定，訂定本作業程序。

第24點第3款

申購案件經審查有下列情形之一，得註銷申購案並敘明理由通知申購人：

（三）經通知補正，逾期未補正或未照補正事項完成補正者。