

有關國有土地讓售案件，已發繳款通知，倘於繳款期限內發生法令變動，申請人有無相關救濟方法乙案

發文機關：法務部

發文字號：法務部 109.07.16. 法律字第10903510760號

發文日期：民國109年7月16日

主旨：有關國有土地讓售案件，已發繳款通知，倘於繳款期限內發生法令變動，申請人有無相關救濟方法乙案，復如說明二至五，請查照參考。

說明：

- 一、復貴分署 109年 7月 8日台財產北勘字第 10960002980號函。
- 二、按國有財產法第49條第 1項規定：「非公用財產類之不動產，其已有租賃關係者，得讓售與直接使用人。」有關國有土地之出售屬私經濟行為，直接使用人得向財政部國有財產局申請讓售，其性質與買賣契約無異，有契約自由原則之適用（最高法院 100年度台上字第 80號、臺灣高等法院高雄分院97年度重上字第94號判決參照）。基於私法契約自由，依本條規定代表國庫讓售非公用國有土地予直接使用人，係基於準私人地位所為之國庫行為，屬於私法行為，直接使用人如有爭執，應提起民事訴訟以求解決（最高行政法院 104年度 6月份第 1次庭長法官聯席會議（二）參照）。合先敘明。
- 三、次按民法第 154條第 1項規定：「契約之要約人，因要約而受拘束。但要約當時預先聲明不受拘束，或依其情形或事件之性質，可認當事人無受其拘束之意思者，不在此限。」所謂因要約而受拘束，係指要約一經生效，要約人即不得將要約擴張、限制、變更或撤回而言（最高法院81年度台上字第 565號判決參照）。對於要約人已發生拘束力之要約，如有民法第 155條至第 158條規定之情事者，失其拘束力。
- 四、復按民法第 160條第 2項規定：「將要約擴張、限制或為其他變更而承諾者，視為拒絕原要約而為新要約。」查其立法意旨，係因原要約之相對人將要約擴張、限制，或變更而為承諾者，是與原要約不一致，其契約不能成立。然此等承諾，視為新要約，使契約易於成立，亦甚合於當事人之意思（立法理由參照），爰予明定。依國有非公用不動產讓售作業程序第 3點規定：「出售機關對於國有財產法規定得予讓售之國有非公用不動產，得通知承租人、共有人、鄰地所有權人等檢證申請承購（以下簡稱申購）；出售機關通知申購及申購人申購之表示均非要約，申購僅為『要約之引誘』」及貴分署 109年 7月 8日台財產北勘字第 10960002980號來函說明三略以，基於私權關係代表國庫出售國有非公用不動產（司法院釋字第 448號解釋參照），已通知繳款（要約之意思表示）等語以觀，貴分署認為繳款通知屬於要約。是以，除國有財產法或其他相關法規另有特別規定外，就民法而言，本件國有土地讓售案件，如申購人對於主管機關繳款通知之要約，予以限制，或變更而為承諾，應視為新要約，主管機關是否對新要約為承諾，宜由主管機關本於權責決定。
- 五、本件國有土地讓售案件，於繳款期限內是否因建築技術規則建築設計施工編第39條之 1規定生效對於查估價格是否產生影響等，亦涉及國有財產法相關法規，及國有不動產估價作業實務，建請貴分署本於權責審酌之。又相關救濟方法，因涉及私權爭執，如有爭議，自得循司法途徑救濟，並以法院最後判斷為準。