發文字號：法務部 100.10.28 法律字第 1000017815 號書函

發文日期：民國 100 年 10 月 28 日

要　　旨：參照司法院釋字第 448 號解釋，國有眷舍處理係以移轉眷舍所有權於特定人，該特定人支付價金而成立之私法上買賣契約，在國有財產法或其他法律無特別規定時，均有民法之適用

主　　旨：貴局辦理「北投○○新村」國有眷舍處理，關於周○○等 11 戶經行政院核定由原「騰空標售」變更為「已建讓售」後，有關辦理「已建讓售」之計價標準認定疑義乙案，本部意見如說明二至四，請　查照參考。

說　　明：一、復　貴局 100　年 6　月 28 日鐵企綜字第 1000018274 號函。

二、按司法院釋字第 448　號解釋略以：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。準此，本件國有眷舍處理，無論係「騰空標售」或「已建讓售」，最終均係以移轉該眷舍所有權於特定人，該特定人支付價金而成立之私法上買賣契約，於國有財產法或其他法律無特別規定者，均有民法規定之適用，合先敘明。

三、次按國有財產法第 58 條第 1　項規定：「國有財產計價方式，經國有財產估價委員會議訂，由財政部報請行政院核定之。…」國有財產計價方式第 2　點規定：「國有財產估價之標準，應參考市價查估。前項所稱市價，係指市場正常交易價格。」上開所稱「應參考市價」之時點究何所指，允宜尊重主管機關財政部意見。

四、另案行政院秘書長 100　年 1　月 31 日院臺交字第 1000092159 號函說明略以：「查國有財產出售價格之查估，係由財政部國有財產局依國有財產法第 58 條及國有財產計價方式規定辦理，…除依上開國有財產法相關規定辦理外，當由貴部（交通部）督導臺灣鐵路管理局考量公平性、合理性及必要性，本於權責核處。」查本件依來函所述，貴局於 96 年間處理「北投○○新村」國有眷舍程序，前經行政院秘書處 97 年 4　月 28 日院臺交字第 0970015323 號函、監察院 98　年 6　月 10 日（98）院台交字第 0982500149 號函認定，就法規引用及見解有誤，致計算建蔽率結果發生偏差；復便宜行事，未以正式公文書將得以申請已建讓售訊息依法送達所有現住戶在案，是依上開所認定之事實，本件讓售價格倘比照 98 年 12 月 8　日辦理「騰空標售」時之標售底價計算標準，則周○○等 11 戶因標售價額提

高之差額，可否認為當時係因當事人一方未誠實提供資訊或違反進行締約時應遵守之誠信原則，而有負損害賠償責任之虞（民法第 245 條之一參照）。又本件行政機關於讓售或標售前之相關行為，仍應注意民法第 148 條第 2 項或行政程序法第 8 條誠實信用原則之適用，爰一併提請貴局依上開行政院函示意旨及規定本於權責核處之參考。

正　　本：交通部臺灣鐵路管理局

副　　本：本部資訊處（第 2 類）、本部法律事務司（3 份）