

發文字號：法務部 104.08.20 法律字第 10403510370 號函

發文日期：民國 104 年 08 月 20 日

要 旨：依據民法及行政程序法等規定，土地徵收前之協議價購，無論其行為性質為私法契約或行政契約，出賣人（原土地所有權人）得否買回仍須視雙方當事人是否有保留買回權合意，應探求雙方當事人真意決定之

主 旨：有關貴府函詢「大倉觀光文化園區」協議價購之土地，得否於廢止徵收後專案由原所有權人依原價買回乙案，復如說明二、三，請查照參考。

說 明：一、復貴府 104 年 6 月 16 日府財產字第 1040702254 號函。

二、查為尊重私有財產權，非有必要，應避免徵收，而應由需用土地人先與土地所有權人以協議價購或其他方式（例如：聯合開發、設定地上權、捐贈等方式）取得用地，如無法取得時再進行徵收程序，爰土地徵收條例第 11 條第 1 項規定，需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得。惟土地徵收前之「協議價購」行為性質為何，實務尚無一致見解，有採私法契約說者（本部「行政程序法諮詢小組」92 年 10 月 3 日第 34 次會議多數意見及臺北高等行政法院 93 年度訴字第 573 號判決參照）亦有採行政契約說者（最高行政法院 95 年度裁字第 2811 號裁定參照），合先敘明。

三、次查民法第 379 條第 1 項規定：「出賣人於買賣契約保留買回之權利者，得返還其所受領之價金，而買回其標的物。」行政程序法第 149 條規定：「行政契約，本法未規定者，準用民法相關之規定。」準此，土地徵收前之協議價購，無論其行為性質為私法契約或行政契約，適用或準用民法前開規定，出賣人（原土地所有權人）得否買回土地，仍須視雙方當事人是否有保留買回權之合意。觀諸本件來函所附「協議價購同意書」（下稱同意書）第 7 點，似有得由原土地所有權人申請依原價買回之約定，而「協議價購契約書」中則未明定買回條款，然前揭同意書是否已構成雙方協議價購契約之一部，此涉及事實認定，應探求雙方當事人真意決之，如為肯定，且原土地所有權人有買回之意願者，當得依約定申請買回其土地，反之則否。又如貴府與原土地所有權人間之契約真意並無買回之約定，致原土地所有權人不適用或準用民法前開得買回土地之規定，學者仍有認為，土地徵收之情形，行政機關一定期間不使用所徵收之土地，則人民享有買回

權，但如以協議價購方式進行者，立法政策上亦應認為當事人得行使買回權（本部「行政程序法諮詢小組」92年10月3日第34次會議陳委員敏發言要旨參照）。是以，本件如以貴府與原土地所有權人間之契約無買回約定，從而認出賣人無法享有買回權，是否有失衡平？此尚涉及徵收法令之解釋及徵收作業實務，建請貴府洽詢內政部意見後，本於職權審認妥處。

正 本：澎湖縣政府

副 本：本部資訊處（第1類、第2類）、本部法律事務司（4份）