

臺北市中正區中山 南路11號案

逢甲大學土地管理學系 辛年豐

立法目的

- 扣合「法治國原則」
- 形式法治國：以形式合法成立之法律為依據，要求國家必須遵守法律，藉以維持法安定性。
- 實質法治國：進一步要求實現正義，追求公平合理的人類生活，希望防止國家權力濫用，實現人民權利保障。
- 法治會落實在以下面向：
 1. 基本權利保障
 2. 權力分立
 3. 國家所有機關均受憲法拘束，行政與司法受法律拘束
 4. 比例原則
 5. 公權力行為受司法審查
 6. 司法保障與訴訟法上基本人權
 7. 法安定性之要求
 8. 法律溯及既往之限制

法治斌、董保城，憲法新論，元照，2008年9月3版

發展脈絡

56.8.29申請
整修、拆除
並自建樓房

58.1.27國有
財產法公布施
行

72.12.12.辦
理房屋所有
權登記

無權占用？
38.12.21~56.9

借用
56.10.10~58.9.30

占用
58.10.1~58.11.30

借用
58.12.1~60.11.30

占用
60.12.1~72.3.31

租用
72.4.1~80.12.31

承購而取得所有權
79.7.10~95.3.28

讓售張榮發基金會
95.3.29~

45.7.17地上物
登記為國有
46.3.26土地登
記為國有

76.7.15解
嚴、解除
黨禁

拆除舊建物
另建現有建
物

適用法律規範的釐清

- 單純國有財產的利用問題：
- 民法：國有財產法訂定前
- 國有財產法：國有財產法訂定後

借用時期

- 國有財產法第40條：非公用財產得供各機關、部隊、學校因臨時性或緊急性之公務用或公共用，為短期之借用；其借用期間，不得逾三個月。如屬土地，並不得供建築使用。前項借用手續，應由需用機關徵得管理機關同意為之，並通知財政部。
- 第一段借用契約涉及不真正溯及既往問題。
- 是否具有信賴保護問題？
 1. 第一段契約：如56年訂約時已有國有財產法草案，則信賴可能產生動搖
 2. 第二段契約：無信賴保護問題，適用新法
- 當時國有財產局決策過程有待釐清，並從實質法治國的角度檢視？
 1. 法律要件不備
 2. 占有期間未排除占有的理由

租用時期

- 當時國有財產法第42條：非公用財產類之不動產，合於左列各款規定之一者，得予出租：一、原有租賃期限屆滿，未逾六個月者。二、本法施行前已實際使用，其使用之始為善意並願繳清歷年使用補償金者。本法施行前已形成不定期租賃關係者，應依本法規定租賃期限，重行訂約租用。依本條規定租用，應由承租人或使用人，逕向財政部國有財產局或所屬分支機構申請；其租賃契約以書面為之。
- 國有財產法施行細則第44條：依本法第四十二條申請租用或重行訂約租用者，應繳驗原租約或證明文件。但租賃物為房屋或房屋連基地者，並須具有戶籍證明；其為林地、養地等者，須取具當地鄉鎮（區）公所發給之使用證明文件；其為建有房屋之基地者，並須具有房屋權屬證明文件。

衍生探討

- 第42條第1項第1款可否擴張解釋及於借用及占用？
- 第42條第1項第2款善意之解釋：善意=不知情。不知情的對象為不知為國有土地？
- 租金價格的磋商過程及內容

承購並取得所有權時期

- 當時國有財產法第49條：非公用財產類不動產之出售，其已有租賃關係，難於招標比價者，得參照公定價格，讓售與直接使用人。前項讓售，由財政部國有財產局辦理之。
- 國有財產法施行細則第51條：本法第49條所稱『難於招標比價』係指不動產在租賃關係存續中由承租人居住使用或建築使用或耕作使用或墾植使用中或曾經承租人修繕增建或投資改良；因而收回確有困難，不宜以招標比價方式售與他人。
- 承購價格公告現值加二成

衍生問題的探討

■ 構成要件的檢驗

1. 國有財產法第49條及施行細則第51條之『難於招標比價』是否限不動產在租賃關係存續中由承租人建築使用、修繕增建或投資改良？
2. 本條本質上是否可理解為優先購買權的態樣？如是，則在法律構成要件的鎖定上必須較為嚴格。
3. 「收回困難」規定於施行細則，此一要件為母法所無，解釋上應更為嚴格。

■ 承購的發動要件

1. 本條讓售的發動權應為國家，前提應為國家認為有出售的必要性，才有檢驗國有財產法第49條要件的問題
2. 當初出售的決策如何作成？

以上意見
提供參考

