

※○○基金向捷運局申請已徵收土地改無償設定永久地上權及議訂行政契約

發文機關：臺北市政府法規委員會

發文字號：臺北市政府法規委員會97.06.12.北市法一字第09731265800號函

發文日期：民國97年6月12日

主旨：有關財團法人私立○○基金會向本府捷運工程局申請已徵收土地改無償設定永久地上權及議訂行政契約等事項，所涉臺北市財團法人暫行管理規則適用疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復 貴局97年5月14日北市教授體處字第09730404000號函。

二、按臺北市財團法人暫行管理規則（以下簡稱「管理規則」）第21條第1項第2款規定，本市財團法人購買不動產、處分所有不動產或設定負擔者，應經董事會3分之2以上董事之出席，以董事總額過半數同意之決議，並經主管機關核准後行之。鑒於財團法人之公益性質，須受主管機關較高密度之監督，是主管機關依前開規定所為之核准，參酌「法院辦理財團法人登記注意事項」第21點規定及法務部90年7月18日（90）法律字第023495號函之意旨，應解為係各該物權法律行為之生效要件，較為妥適。是以，財團法人未經主管機關核准而購買不動產、處分所有不動產或設定負擔者，其行為應屬無效。

三、本件財團法人私立○○基金會（以下簡稱「○○基金會」）擬與本府捷運工程局（以下簡稱「捷運局」）議訂旨揭事項，倘系爭被徵收土地嗣經依法撤銷徵收者，斯時中華基金會係以土地所有權人之身分與捷運局訂定地上權設定契約，因屬財團法人自有不動產之設定負擔，自應依管理規則第21條第1項第2款規定經董事會合法決議，並經主管機關即 貴局之核准後，始生效力。今○○基金會擬議之地上權設定契約，係以將來系爭土地被撤銷徵收作為契約之停止條件，由於停止條件一旦成就，該地上權設定契約即發生效力，當事人即負有依契約之約定辦理地上權設定登記之義務。該作為設定負擔標的之不動產雖非○○基金會現實所有，然○○基金會就系爭土地設定負擔之義務，於條件成就時立即發生，是以解釋上宜認須經董事會合法決議，並經主管機關核准後始生效力，方與前開規定所定主管機關本於公益行使監督權之立法本旨相符。惟主管機關之核准，乃事後而非事前之監督行為，故本件系爭契約應先由當事人間訂定，並於契約中明定該契約須經本市體育事務財團法人主管機關核准後始生效力，再檢附契約相關文件陳報 貴局審核後據以辦理。

四、至於來函所稱○○基金會建築基地內之建築開發行為，因其具體內涵為何尚不明確，是否屬管理規則第21條第1項第2款所稱不動產購買、處分或設定負擔之行為，係屬事實認定問題，請本於職權調查後依前開說明卓處。

五、末按，本件○○基金會擬議之地上權設定契約固屬無償性質，惟依民法第227條之2規定及司法院院字986號解釋之意旨，於符合法定要件之情形下，○○基金會尚非不得於事後向法院為增加地租之聲請，是系爭契約嗣後轉變為有償契約之可能性，並非可自始予以排除，併此指明。

六、以上意見，敬請卓參。

正本：臺北市政府教育局

副本：臺北市政府捷運工程局

（本函釋說明二、三、四所援引之「臺北市財團法人暫行管理規則」業於108年8月2日修正名為「臺北市財團法人管理規則」，原第21條第1項第2款規定於107年8月1日制定公布之

財團法人法第45條第2項第4款有類似之規定。）