

貴府函詢文化資產保存法施行細則第15條、文化資產審議會組織及運作辦法第 8條及文化資產保存法第32條，對所有人、使用人、管理人認定及所有權移轉相關疑義乙事

發文機關：文化部

發文字號：文化部 109.01.16. 文授資局綜字第10930006372號

發文日期：民國109年1月16日

一、略。

二、有關土地未辦理繼承登記，如何認定其「所有人」、「利害關係人」疑義部分：

(一) 按民法第 759條規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」，又「不動產物權非因法律行為（例如：繼承）而變動者，於登記前即已取得不動產物權，不以登記為物權變動之生效要件，其登記係在宣示已發生之物權變動，惟須經登記後，始得處分該物權（法務部 107年11月14日法律字第 10703517610號函參照）」。爰貴府執行文化資產保存法（以下簡稱文資法）及相關法規審查程序，進行現場勘查或訪查需有通知定著土地所有人時，倘遇有土地原所有權人已歿、其法定繼承人遲未辦理繼承登記之情形者，有關土地所有權人之認定，參諸上開民法規定與法務部函釋，仍應依民法繼承編規定予以確定，至於其法定繼承人未為繼承登記之前，僅不得處分土地，與其是否取得繼承權無涉。

(二) 另依文化資產審議會組織及運作辦法第 8條第 2項規定，主管機關為審議文化資產之指定、登錄，辦理現場勘查或訪查程序時，應通知文化資產所有人、使用人、管理人或其他利害關係人，其中所稱「利害關係人」，係指因文化資產指定、登錄或文化資產保存法規定重大事項之審議，而有直接影響關係之人；又此利害關係指法律上之利害關係，不包括事實上之利害關係，併予敘明。

三、有關未辦理建物登記時所有權人或使用人、管理人認定疑義部分：按「土地上之建物縱未辦理所有權登記，仍無礙於原始起造人及拍定人取得建物之所有權（法務部 101年09月12日法律字第 10103106640號函參照）」，以及建築法第12條規定：「本法所稱建築物之起造人，為建造該建築物之申請人…」，爰建造物未辦理建物登記時，依上揭法務部函與建築法第12條規定，應以建造物起造人或後續依法取得權利之人為所有權人；又，起造人若已死亡者，其所有人之認定，則依民法繼承編規定予以確定。另倘該文化資產建造物及附屬設施、定著土地如有合法占有使用或為管理維護之人者，亦屬文資法所稱使用人或管理人。

四、有關私有之古蹟等文化資產及其定著土地因逾期未辦理繼承登記，經地政機關依土地法第73條之 1規定移請國有財產管理機關進行標售所致所有權移轉，是否違反文資法第32條規定疑義：按文資法第32條規定之立法意旨，係為使主管機關明瞭文化資產現有產權狀況，並使私有古蹟等文化資產漸轉為公有，以利保存維護，爰規定該等私有之文化資產所有權移轉時，應先通知主管機關，使其得以行使優先購買之權。又依文資法施行細則第21條規定：「本法第32條、第55條及第75條所定私有古蹟、歷史建築、紀念建築及其所定著土地、考古遺址定著土地、國寶及重要古物所有權移轉之通知，應由其所有人為之。」，故所詢私有之古蹟等文化資產經國有財產管理機關依法標售時，因主管機關依文資法第32條規定為優先購買權人，參諸上揭說明，應由辦理標售之國有財產管理機關代為通知主管機關為宜。本部並將另函建請國有財產管理機關辦理標售文化資產時，

請依文資法第32、55、75條之規定代為通知文化資產主管機關，俾利行使優先購買權。
五、副本抄送各縣市政府參照。