

有關台○石化公司及麥○汽電公司以現行促進產業升級條例規定，得否辦理所有權移轉登記疑義

發文機關：內政部

發文字號：內政部 89. 11. 28. 台內中地字第8971946號

發文日期：民國89年11月28日

主旨：有關台○石化公司及麥○汽電公司以現行促進產業升級條例規定，得否辦理所有權移轉登記疑義乙案，敬請 惠示卓見。

說明：依據行政院八十九年十一月十五日第二七〇九八次會議議事錄辦理：查八十四年元月二十七日修正促進產業升級條例第三十條第二項規定：「工業專用港內土地，應為公有。至由民營事業投資興建之工業港，其與……，得由各該興辦工業人『租購』。」。但八十八年十二月三十一日修正公布之促進產業升級條例第四十二條則規定：「工業專用港及工業專用碼頭內土地，應登記為國有。但與……，得由各該興辦工業人向中央工業主管機關申請『租用』。」，該條文已刪除工業專用港及工業專用碼頭內土地可以申購之規定，台○石化公司及麥○汽電公司於促進產業升級條例尚未修正前向經濟部工業局申購機麥寮港專用碼頭用地並簽訂買賣契約，尚未辦理所有權移轉登記時，該條例已修正為該等土地能租不能賣，是以興辦工業人可否逕依八十四年一月二十七日修正公布之「促進產業升級條例」第三十條第二項簽訂之買賣契約辦理土地移轉登記，滋生疑義。

查民法第七百五十八條規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」又土地登記規則第二條規定：「土地登記，除依土地法及其他法律規定外，依本規則辦理之。」，是以本案雙方當事人申辦移轉登記時，依現行促進產業升級條例第四十二條規定，則不能依原所簽訂之買賣契約辦理移轉登記，至雙方當事人所簽訂之買賣契約僅發生債權行為，其不能完成物權行為係屬嗣後客觀給付不能。又參照最高法院六十七年臺上字第三五八一號判例意見，私有農地所有權之移轉應否受民國六十四年七月二十四日修正公布之土地法第三十條規定之限制，應以農地移轉登記時為準，縱其登記原因發生於上開條文修正之前，仍有該修正法條之適用。是以，原買賣契約似無法履行。惟依中央法規標準法第十八條規定：「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。」，本案基於信賴利益、利益衡平及保障投資原則之考量，似得適用舊法規定，即興辦工業人得逕依八十四年一月二十七日修正公布之「促進產業升級條例」第三十條第二項簽訂之買賣契約辦理土地移轉登記。以上意見，是否妥適？抑得另循其他適法途徑，以決懸案，因案關法律適用疑義，敬請惠示卓見。