

主旨：貴機關學校經管之國有公用土地，依法律規定出租予他人建築使用者，得以承租人不得申請設定地上權為要件，本於該租賃關係核發土地使用權同意書，請 查照並轉行所屬知照。

發文機關：財政部

發文字號：財政部 89.09.21. 臺財產接第8900025574號函

發文日期：民國89年9月21日

主旨：貴機關學校經管之國有公用土地，依法律規定出租予他人建築使用者，得以承租人不得申請設定地上權為要件，本於該租賃關係核發土地使用權同意書，請 查照並轉行所屬知照。

說明：

- 一、依行政院秘書長八十六年五月二十六日臺八十六財二一一二九號函示，公有土地管理機關出具土地使用權同意書同意他人於公有土地上建築使用，係屬土地處分行為。惟依前述規定，迭有機關反映，於實務執行上發生困難，本部國有財產局經通盤瞭解後，亦認有法律適用上之疑義，爰陳報本部於八十九年五月八日之相關會議中，研商有專案陳報行政院，對依法出租之國有公用土地，於租賃關係存續，依約定使用方式，得出具土地使用權同意書，請予核奪同意之結論。茲准行政院秘書長八十九年八月三十日臺八十九財字第二五五五八號函示略以：上開本院八十六年五月二十六日函中關於國有土地部分，請本於國有財產法主管機關立場核處，合先敘明。
- 二、按國有財產法第二十八條規定，管理機關對於公用財產，不得為任何處分；所稱處分，依同法施行細則第二十五條規定，係指出售、交換、贈與或設定他項權利，並未涵括各級政府機關依法律規定出租予他人建築使用（惟應以承租人不得申請設定地上權為要件）及基於該法律關係出具土地使用權同意書。復依同法第二十八條但書「其收益不違背其事業目的或原定用途者，不在此限」規定，所稱收益，同法施行細則第二十五條亦明定，係指出租或利用。另查商港法、促進民間參與公共建設法等特別法，亦訂有得將國有土地出租予他人使用之規定。故各級政府機關經管之國有公用土地，經審認符合國有財產法第二十八條但書規定或依特別法規定，出租予他人建築使用，並以承租人不得申請設定地上權為要件，本於該租賃關係核發土地使用權同意書之行為，係屬依附於租賃關係之管理行為，非屬新創設之土地處分行為，該同意書僅在證明承租人有使用出租土地之權利，憑供建管機關核發建照之用，並無逾越租賃關係，未擴張所衍生權利之法律效果，各機關逕行辦理尚不悖國有財產法第二十八條之規定。
- 三、另，依內政部五十一年十二月十日臺內地字第000三七三號函「查土地所有權人將其所有土地出租予承租人使用，雙方訂立土地租賃契約，除契約中有相反之規定外，在契約規定期間內承租人已取得該項土地使用之權利，此項土地契約自應視為建築法第十一條第三款（修正後建築法第三十條）之土地權利證明文件，承租人自得依照建築法申請核發建築執照，無須檢附出租人所出具之土地使用權證明。」及六十七年七月二十一日臺內營字第七九六二二九號函示「土地租賃契約，固得視為建築法第三十條所定土地權利證明文件。但此所謂租賃，應以租賃土地以供建築為目的之使用為要件。」貴機關暨所屬機關經管之國有公用土地，依法律規定出租予他人建築使用時，自宜於契約載明係以該地供建築基地使用，並得以租賃契約書申請取得建照，則無須出具土地使用權同意書以為申請建照之土地權利證明文件。（財政部89.09.21. 臺財產接第八九000二五五七四號函）

