

關於麥寮工業專用港土地買賣，台○石化公司及麥○汽電公司依購地當時有效之促進產業升級條例規定及其與經濟部工業局訂之土地買賣契約請求辦理所有權移轉登記疑義，得適用舊法規定辦理

發文機關：法務部

發文字號：法務部 89.11.30. (89)法律字第045246號

發文日期：民國89年11月30日

主旨：關於麥寮工業專用港土地買賣，台○石化公司及麥○汽電公司依購地當時有效之促進產業升級條例第三十條第二項規定及其與經濟部工業局訂之土地買賣契約請求辦理所有權移轉登記一案。基於政府行政行為之信賴利益及利益衡平原則當然得適用舊法規定辦理，復請 查照。

說明：復 貴部八十九年十一月二十八日台內中地字第八九七一九四六函。

附件：關於促進產業升級條例第四十二條應否增訂過渡性條款乙案，法務部會辦意見：

- 一、查經濟部與台○石化股份有限公司及麥○汽電股份有限公司於八十八年十二月二十九日依當時有效之促進產業升級條例第三十條第二項規定簽訂「麥寮工業港專用碼頭土地買賣契約」，內政部認為嗣後因上開條例修正為該等土地興辦人僅得租用，不得購買，雙方當事人所簽訂之土地買賣契約僅發生債權效力，其物權移轉行為既因嗣後客觀給付不能，土地登記機關即不得依原簽訂之買賣契約辦理所有權移轉登記，並引用實務見解為佐證，此純從私法契約立論，固非無據。
- 二、惟查工業專用港或工業專用碼頭，係中央工業主管機關基於政策需要或衡量興辦工業人之經營需要而設置，且工業專用港及工業專用碼頭內土地之興建、經營及管理使用等相關事項，須經中央工業主管機關與興辦工業人簽訂投資興建協議後，始得辦理。準此，中央工業主管機關為開發工業專用港與興辦工業人先行簽訂投資興建協議書，且為執行協議書之內容簽訂興辦工業人申購與其建廠用地相連且為經營所必需之專用碼頭或工業專用碼頭用地契約。上開契約，從契約「標的」以觀，雖為移轉土地所有權之私法契約，惟就契約之「目的」而言，乃中央工業主管機關基於工業區之開發及衡量興辦工業人開發工業區經營所需，以興建專用碼頭或工業專用碼頭為其契約之目的，並遂行工業開發政策，固似為具公法性質之行政契約（吳庚著「行政法之理論與實用」第三九七頁，註二三），而非單純之私法契約。且上揭投資興建協議書既屬公法性質，而履行其契約之購地契約，應屬其一部分，而具有相同性質。
- 三、次查行政契約訂立後，因法律變更致其約定之權利義務事項與嗣後制（修）定之法律抵觸者，如該嗣後制（修）定之法律有溯及效力者，契約無效。反之，若未具溯及效力時，則當事人仍得選擇繼續履行或終止之（吳庚前揭著，第三八七頁至第四一七頁參照），以確保契約履行之公平及人民對政府機關之信賴。
- 四、本件契約簽訂後法律縱有修正，惟該修正之法律既未具溯及效力，契約並不因而無效。再者，行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴（行政程序法第八條參照）。此外，行政契約因當事人一方為行政機關，其契約之效力自應歸屬於行政機關，基於行政一體，中央工業主管機關所簽訂之前開土地買賣契約，土地登記業務主管機關得否因法律修正而以純私法理論將其解釋為係屬嗣後客觀給付不能，不無疑義。
- 五、綜上所述，基於誠實信用及信賴保護等行政行為之原則，如買方主張繼續履行，賣方即有會同辦理土地所有權移轉登記之義務。倘賣方不履行，買方即得依新修正行政訴

訟法之規定，向管轄之行政法院提起該當類型（撤銷、確認及給付）之行政訴訟，以資救濟。故本部認為促進產業升級條例第四十二條似無增訂過渡性條款之必要。

附件：內政部 函

中華民國八十九年十一月廿八日

台內中地字第八九七一九四六號

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。