

發文字號：臺北市政府法規委員會 95.02.17 北市法二字第 09530325900 號函

發文日期：民國 95 年 02 月 17 日

要 旨：物上負擔既係直接基於法令之規定所生，而非基於法律行為所生，縱未依據規定辦理保全登記，其建物所有人權利之行使，仍不得抵觸相關法令之規定

主旨：有關本市 83 年以前核准投資興建零售市場補辦預告登記乙案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴處 95 年 2 月 15 日北市市一字第 09530086500 號函。

二、按土地登記制度，旨在貫徹不動產物權之公示與公信原則，土地法第 43 條：「依本法所為之登記，有絕對效力。」即在明示透過公示原則以保障交易安全之立法意旨（權利外觀、信賴保護原則）。按依法核准獎勵投資所興建之建物（零售市場），其使用用途、設定負擔（或出租）及產權移轉等，本即受有一定之「法令上限制」，此等因法令所生之物上負擔尚且無法以「另為約定」之方式；或「主管機關之同意」而加以免除。為使公示方法（登記事項）所表彰之物權與其實際內容能趨於一致，以保障交易安全，使交易第三人（買受人）得以知悉此等法令上限制，「臺北市獎勵投資興建零售市場須知」（以下簡稱獎投須知）三、（九）乃規定：「市場興建完成領得使用執照後，在第一次辦理產權登記時，應以預告登記並記載左列文字：『本市棟建物第○層市場使用部分係屬都市計畫公共設施建物，非經臺北市政府核准不得買賣或移轉。』……（下略）」；另臺北市獎勵投資興建公共設施辦法（以下簡稱獎投辦法）第 19 條規定：「興建完成之公共設施非經主管機關核准，不得移轉、變更用途、停止全部或部分之營業。」此等物上負擔既係直接基於法令之規定所生，而非基於法律行為（當事人約定、或登記）所生，縱未依據前揭規定辦理保全登記，其建物所有人權利之行使，仍不得抵觸相關法令之規定；至於「非經臺北市政府核准不得買賣或移轉」之登記事項，既在確保本府對於此等私有公物之產權移轉或使用用途（或目的）之變更，能就私有財產權之限制與公共使用目的兩者間作利益權衡，並為合理之管制，解釋上自應認其係屬必須踐行之程序事項，而非單純之訓示性規定。

三、至於 貴處來函說明二、（二）所詢有關「現登記名義人信賴保護」之問題，本會曾於 94 年 11 月 29 日北市法二字第 09432258700 號函略作說明。信賴保護原則之主要內

涵

，乃在要求不得因嗣後變更之行政行為，影響人民既得權益而使其蒙受不可預見之實體損害（溯及禁止原則）。惟信賴保護原則仍有一定要件之要求，以及若干例外之情形（主要係因公益與私益之利益衡量所生）。由於前揭獎投須知以及獎投辦法有關獎投建物法令上使用之限制，以及「投資人應配合本府辦理預告登記」之規定，乃在貫徹前揭不動產登記制度與保障交易安全之公共政策目的，應具有公益優先性，故獎投

辦法第 25 條規定：「本辦法修正施行前，經核准投資之案件，於本辦法修正後亦適用之。」尚難謂係違反信賴保護之原則，主管機關基於法令所為之登記或註記，亦符依法行政之原則。

- 四、至於地政機關登記實務上應如何配合，或得否僅於建物標示部其他登記事項欄以加註之方式予以登載，則宜斟酌地政處之意見、其實務執行上有如何窒礙難行之處（諸如土地法第 79 條之 1 預告登記事項以外之其他保全登記事項，其登記或註記之方式）、以註記之方式是否同樣可達成公示目的、並使交易第三人得以預見該等「法令上限制」之內容等因素，一併裁量。

備註：

- 一、本函釋說明二所引「臺北市獎勵投資興建零售市場須知」其名稱於 105 年 9 月 12 日修正為「臺北市獎勵投資興建市場須知」，該須知第 3 點第 9 款修正後移列第 4 點第 7 款，該款規

定修正為：「市場興建完成領得使用執照後，在第一次辦理產權登記時，應以預告登記並記載下列文字：『本棟建物第○層市場使用部分係屬都市計畫公共設施建物，非經臺北市政府核准不得買賣、移轉或設定負擔。』……。」

- 二、本函釋說明二所引「臺北市獎勵投資興建公共設施辦法」第 19 條規定，上開辦法之名稱業於 98 年 7 月 20 日修正為「臺北市獎勵投資興建公共設施自治條例」，而「第 19 條規定

」應為「第 19 條第 1 項規定」之誤植。

- 三、本函釋說明三所引「獎投辦法第 25 條規定」，現為「臺北市獎勵投資興建公共設施自治條例」第 29 條規定，其規定修正如下：「本自治條例修正施行前，經核准投資之案件，於本自治條例修正後亦適用之。」

- 四、本函釋說明四所引「地政處」，已更名為「臺北市政府地政局」。