

發文字號：臺北市政府法規委員會 89.07.14 簽見

發文日期：民國 89 年 07 月 14 日

要 旨：民法第 759 條所稱之「處分」，係狹義之處分，僅指法律上之處分中之「處分行為」，而關於土地所有人出具土地使用同意書供特定人建築房屋，係屬廣義之處分中之「負擔行為」

本件有關陳○○君陳情 貴局建築管理處核發七二使字第一八〇七號使用執照（七〇建景字第二〇一四號建造執照）疑有公務員違法便宜行事，致生法令適用疑義乙案，本會意見如下：

- 一、查「因繼承、強制執行、公用徵收或法院判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」「不動產物權因法院之判決而取得者，不以須經登記為生效要件，因為民法第七百五十九條所明定。惟此之所謂判決，係僅指依其宣告足生物權法上取得某不動產物權效果之力，恆有拘束第三人之必要，而對於當事人以外之第三人亦有效力者（形成力亦創效力）而言，惟形成判決（例如分割共有物之判決）始足當之，不包含其他判決在內。」民法第七百五十九條及最高法院四三臺上字第一〇一六號分別定有明文及著有判例；次查「和解成立者，與確定判決，有同一之效力。」「按民法所稱之『處分』，有廣狹義之不同，最廣義者，包括事實上之處分與法律上之處分，如民法第七百六十五條所定之『處分』是；廣義之處分，則僅指法律上之處分，包括負擔行為與處分行為，如民法第八十四條所定之『處分』是；狹義之處分，係僅指法律上之處分中之處分行為，如民法第七百五十九條所定之『處分』是（參照王澤鑑著民法學說與判例研究第四冊第一二九頁、第一三〇頁、謝在全著民法物權論上冊第一四二頁、第一四三頁）。關於土地所有人出具土地使用同意書予特定人建築房屋，特定人應得依約於該土地上建築房屋，原土地所有人之權利行使即因而受限制。故從法律行為外觀而言，土地所有人出具土地使用同意書，應係上揭說明所稱之『負擔行為』，而屬『廣義之處分』……。」民事訴訟法第三百八十條第一項及法務部 82.10.18 法 82 律二一七四七號函分別定有明文及釋示有案，合先敘明。
- 二、本案之臺灣臺北地方法院六十六年訴第一四三三二號民事判決係屬分割共有物之判決（形成判決），嗣經上訴臺灣高等法院，於審理中當事人成立訴訟上和解（請參卷附之 69.6.25 和解筆錄），依上開民事訴訟法規定，此和解與確定判決有同一之效力，依該和解筆錄，建築基地之一前○○區○○段一小段四四四地號（重測前為○○區○○段九三二之一地號）土地，依上開民法規定，不待登記，即由陳○○君單獨取得全部所有權；又依上開法務部函釋意旨，認為民法第七百五十九條所稱之「處分」，係狹義之處分，僅指法律上之處分中之「處分行為」；而關於土地所有人出具土地使用同意書供特定人建築房屋，係屬廣義之處分中之「負擔行為」，故本案陳○○君出具上開土地之使用同

意書供特定人建築房屋，非民法第七百五十九條所稱之處分，與該條之規定不生抵觸（另參卷附之內政部 74.6.3 七十四臺內營字第三一一九一三號函釋），似無違法之可言。

備註：本件函釋所引之民法第 759 條規定已修正，併予提醒。