

發文字號：臺北市政府法規委員會 94.08.31 北市法一字第 09431395500 號函

發文日期：民國 94 年 08 月 31 日

要 旨：臺北市政府公有土地借用契約內容如已訂明出借期間欲新建、增建、改建者，應先徵得同意，且仍須再出具土地使用權同意書，並依土地法第 25 條規定程序辦理

主旨：為立法院舊有建物申請建築執照合法化及於該院會議室簡報室坐落建物增設電梯，函請 貴局同意變更「臺北市市有公用土地使用行政契約」第 2 條使用用途 1 案，復請查照。

說明：

一、復 貴局 94 年 7 月 29 日北市教工字第 09433761000 號函。

二、按土地法第 25 條規定：「省市縣政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃」似為防止各級地方政府就原管有之公有土地，濫用職權，擅自處分，損害省市縣之利益，而設之限制規定。復按，內政部函准法務部 84 年 6 月 19 日法 84 律決字第 14267 號函略以：「

按

土地法第 25 條規定：『省市縣政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。』其所謂處分，係指基於土地所有權人自己之意思使權利發生變更之行為而言（司法院大法官會議釋字第 232 號解釋參照）。」另法務部 85 年 4 月 9 日法（85）律決 8010 號函釋，對於

土

地所有權人出具土地使用權同意書同意他人建築房屋屬亦採『廣義之處分』之見解。

三、又按內政部 84 年 10 月 13 日台（84）內地字第 8412279 號函釋略為：「本部亦曾於 79 年

8 月 16 日以法 79 年律字第 11933 號函復 貴部略以：『租賃契約或其他足資證明其有合法權原關係存在之書面，即屬土地權利證明文件（即土地使用權同意書）』在案。綜上所述，凡出具土地使用權同意書同意他人建築，參照前揭 貴部函釋意旨，係屬土地（不動產）處分行為。因此，土地如為公有土地，即應依土地法第 25 條規定程序辦理。（2）公有土地出租或出借供建築使用，於出借出租時業經核發土地使用權同意書，並依土地法第 25 條規定程序辦理者，於租賃或借用期間，擬新建增建、改建房屋，是否須再核發土地使用權同意書，須視其原訂契約（即土地使用權同意書）內容已否明確同意上述建築改良行為而定。如原訂契約明訂嗣後可新建、增建、改建房屋，即無庸再出具土地使用權同意書，亦無須依土地法第 25 條規定之程序辦理，土地使用人可持憑原訂契約據以辦理；反之，如原訂契約未明確同意嗣後可新建、增建、改建者，則欲新建、增建、改建時，仍須再經同意（即出具土地使用權同意書），並依

土地法第 25 條規定之程序辦理。本件臺北市政府公有土地借用契約內容如已訂明出借期間欲新建、增建、改建者，應先徵得同意，按上開說明，仍須再出具土地使用權同意書，並依土地法第 25 條規定程序辦理。」且內政部復於於 91 年 4 月 24 日台內中地

字

第 0910084418 號函釋重申斯旨。

四、今立法院評估擬與 貴局循修改契約內容，載明供建築使用以代替土地使用同意書方式辦理，揆諸前揭函釋，關於契約變更為供建築使用，實似已涉及本市市有土地之處分行為；且本件前於依土地法第 25 條函請市議會同意出具土地使用同意書時，業經該會 92 年 5 月 28 日第 9 屆第 1 次定期大會第 8 次會議議決退回，如 貴局同意修改契

約

內容，是否將另再滋生市議會質疑迴避監督之虞，建請 貴局妥為處理。

備註：本件簽見二所載之土地法第 25 條業已修正。