

發文字號：法務部 97.09.04 法律決字第 0970027424 號書函

發文日期：民國 97 年 09 月 04 日

要 旨：土地所有權人一經拋棄而登記為國有者，由國庫原始取得，並原所有權人對土地之物權負擔全部消滅，但債權方面，因其有相對性，故不能拘束第三人，因此債權並無消滅之問題

主 旨：貴局函詢關於私有土地原所有權人拋棄其所有權登記為國有後，原簽訂之合建契約及原供起造人申請建築執照使用所出具之土地使用權同意書效力疑義乙案，本部意見如說明二至四。請 查照參考。

說 明：一、復貴局 97 年 7 月 24 日台財產局管字第 0974001333 號函

二、查本部 76 年 9 月 2 日法律字第 10328 號函意旨，係針對設有抵押權之私有土地，因所有權人拋棄所有權，登記為國有土地，由國庫原始取得，該土地上之一切負擔歸於消滅之結果，顯有害及抵押權人之利益，因之，似應認為土地所有權人不得拋棄其所有權。上開函示雖係針對抵押權而做成，然所謂「土地上之『一切負擔』歸於消滅」，尚包含其他物權。至債權部分，基於債權相對性，該契約原則上不拘束當事人以外之第三人，債權人亦不得向債務人以外之第三人主張權利，是標的物所有權移轉於第三人，尚不影響該債權契約效力。

三、承上所述，來函所詢土地原所有權人與起造人簽訂之合建契約，如屬債權債務關係，則該契約不因系爭土地歸國庫所有而失效，亦不拘束國庫，僅可能於該契約當事人間發生債務不履行之問題；至土地使用權同意書部份，似宜以其基礎法律關係予以認定其性質，蓋其基礎法律關係，可能為使用借貸、租賃關係或直接設定地上權（本部 86 年 1 月 27 日法律字第 02706 號函參照），如係債權性質，其私法效力亦同上述說明（最高法院 86 年 1 月 10 日 86 年度台上字第 94 號民事判決意旨參照）

四、又原土地所有權人出具之土地使用權同意書，係供起造人申請建照之用，經起造人將相關文書提出於建照核發機關後，亦發生行政法效力。於主管機關核發建照時，上開使用權同意書如屬合法有效之文件，且該核發處分亦無其他違法瑕疵，即無撤銷之理（行政程序法第 117 條以下規定參照）。然該處分於作成當時雖無違法而不得撤銷，但其所形成之行政法上權利義務關係仍可能因撤銷以外之事由失其效力（林錫堯，行政法要義，頁 127 參照），本件建照處分所憑以核發之土地使用權同意書，如因土地所有權易主，且新所有權人係原始取得

，原所有權人出具之使用權同意書，自所有權移轉後，該核發建照執照之基礎事實已嗣後發生變更，是否仍然合法有效存在？該建築執照之效力是否受影響？建請函洽建築法規主管機關內政部營建署意見。

正 本：財政部國有財產局

副 本：本部法律事務司（4 份）