

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10055臺北市徐州路5號

聯 絡 人：林慧玲

電 話：02-23566095

傳 真：02-23566315

電子信箱：moi5360@moi.gov.tw

受文者：基隆市政府

發文日期：中華民國99年2月23日

發文字號：台內地字第0990018477號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明四（09920D0011147-1.pdf）

主旨：被徵收土地經原所有權人依法收回後，就需用土地人於完成法定徵收程序至發還土地期間，於該土地上所為之建築改良物或其他工作物，究屬有權或無權占有乙案，請 查照參考。

說明：

- 一、依據監察院98年11月9日（98）院台內字第0981900893號函檢附調查意見第三項（二）及本部98年12月1日台內地字第0980212817號函說明三、續辦。
- 二、案經函准法務部98年12月1日法律決字第0980039971號函略以：「按民法第425條之1第1項規定：『土地及其土地上之房屋同屬1人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制。』其立法理由係：『土地及房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的。惟房屋性質上不能與土地分離而存在。故土地及其土地上之房屋同屬1人所有，僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，實務上見解，

認為除有特別約定外，應推斷土地受讓人默許房屋受讓人繼續使用土地，但應支付相當代價，故其法律關係之性質，當屬租賃。』尋繹其規範之本旨，乃側重於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，並基於房屋既得使用權保護原則之考量，進一步肯認基地使用權不因基地物權之嗣後變動而受影響，藉以調和土地與建物之利用關係，庶符社會正義之要求（最高法院95年度台上字第551號判決、91年度台上字第1919號判決意旨參照），是就民法上開規定觀之，乃以避免房屋遭受拆除而損及社會經濟利益為其最重要考量，認定房屋為有權占有。至於具體個案中，認定有權占有或無權占有，其性質乃屬私權紛爭，當事人如有爭議，仍須由司法機關視個案事實予以審認。」。

三、至依法收回之被徵收土地，於該土地上所為之建築改良物或其他工作物，如經確認有權占有者，為維護善意第3人之權益，進一步提供有關與土地登記效力無涉之上開資訊，得登錄於土地參考資訊檔內予以提醒。

四、檢附法務部98年12月1日法律決字第0980039971號函影本各乙份，請 查照參考。

正本：行政院公共工程委員會、行政院國家科學委員會、行政院農業委員會、行政院經濟建設委員會、行政院環境保護署、行政院衛生署、經濟部、交通部、交通部臺灣區國道新建工程局、交通部臺灣區國道高速公路局、國防部、教育部、法務部、臺北市政府、高雄市政府、各縣（市）政府、本部營建署

副本：監察院、本部地政司【四科】（均含附件）

2010/02/23
10:06:36

檔 號：

保存期限：

法務部 函

機關地址：10048台北市重慶南路1段130號

承辦人：方華香

電話：02-23146871*2233

傳真：23141768

電子信箱：fhs0726@mail.moj.gov.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國98年12月01日

發文字號：法律決字第0980039971號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：有關函詢被徵收土地經原土地所有權人依法收回，惟需用土地人於完成法定徵收程序至發回土地期間於土地上所為之建築改良物或其他工作物，究屬有權或無權占有疑義一案，謹就本部主管之民法部分表示意見如說明二。請 查照參考。

說明：

- 一、復貴部98年9月21日台內地字第0980176894號函。
- 二、按民法第425條之1第1項規定：「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，（土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間），推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第四百四十九條第一項規定之限制。」其立法理由係：「土地及房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的。惟房屋性質上不能與土地分離而存在。故土地及其土地上之房屋同屬一人所有，僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，實務上見解，認為除有特別約定外，應推斷土地受讓人默許房屋受讓人繼續使用土地，但應支付相當代價，故其法律關係之性質，當屬租賃。」尋繹其規範之本旨，乃側重於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，並基於房屋既得使用權保護原則之考量，進一步肯認

第 1 頁 共 2 頁



內政部

總收文



0980224771

內政部

基地使用權不因基地物權之嗣後變動而受影響，藉以調和土地與建物之利用關係，庶符社會正義之要求（最高法院95年度台上字第551號判決、91年度台上字第1919號判決意旨參照），是就民法上開規定觀之，乃以避免房屋遭受拆除而損及社會經濟利益為其最重要考量，認定房屋為有權占有。至於具體個案中，認定有權占有或無權占有，其性質乃屬私權紛爭，當事人如有爭議，仍須由司法機關視個案事實予以審認。）

正本：內政部

副本：本部法律事務司

2009/12/01
13:55:09