

收文	860318945	行	速別
限年存保		文立者	最速件密等
號 檔	(函)	中華民國	解密條件
	示	36052809 行	公 布 後 解 密
	批	副 本	附 件 抽 出 後 解 密
		正 本	年 月 日 自 動 解 密
		內 政 部	
		財 政 部	
		財政部 務部(內政部函均有副本抄送，不另抄附)	
		本院經建會	
	辦 摘		
		文 附 件	發
		字 號	日 期
		合八十六財	中華民國捌拾肆年伍月廿陸日 楊文
		21129	
主旨：關於公有土地管理機關出具土地使用權同意書，同意他人於公有土地上建築使用，應否屬土地處分行為一案，同意依貴部八十六年四月二			
十五日台(86)內地字第八六七五二〇八號函說明二及八十五年八月十三			

(2)

86012234

日台(85)內地字第八五八〇五五〇號函說明二——(三)辦理。

說明：復貴部八十六年四月二十五日台(86)內地字第八六七五二〇八號函，並
經陳奉示辦理。

秘書長

趙平博



行政院秘書處公文存檔號 86009616

件名

86009616 政

內

	限年存保
號	據

受文者	送別		最遲件 密等	解密條件	公佈後解密		年月日 自註
	正本	副本			附件	抽存後解密	
財政部國有財產局							中華民國八十六年四月二十五日
行政院秘書處等							台86內地字第八六七五二〇八號
示	批						
主函：關於公有土地管理機關出具土地使用權同意書，同意他人於公有土地上建築使用，應否屬土地處分行為，及本部台八十一內地字第八〇七六七五八號與台八十三內地字第八三七八四三三號等相關函之函釋內容，應否包含國有土地等節乙案，復請查照轉陳。		辦					
說明：							
一復 貴秘書長八十六年三月六日台八十六財〇九二三六號函。							

86009616

「察經本部邀集 行政院秘書處（未派員）、行政院法規會（未派員）、行政院經濟建設委員會、財政部國庫署、財政部國有財產局、法務部、臺灣省政府、台北市政府、高雄市政府等有關機關會商獲致結論如次：

「查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，為土地法第二十五條所明定。關於公有土地管理機關出讓土地使用權同意書，同意他人於公有土地上建築使用，應否屬土地處分行為一節。經查土地所有權人出具土地使用權同意書予特定人建築房屋，特定人既得依約於該土地上建築房屋，原土地所有權人之權利行使即受限制。又按一般常情，其地上房屋之耐用年限大都超過十年以上，依土地法第一百零二條（地上權設定）第一百零三條（出租基地收回之限制）及第一百零四條（基地之優先購買



權）等規定，原土地所有權人（出租人）之權利行使所受之限制更甚於超過十年期間非以建築使用農田之租賃行為。故就土地法第二十五條之立法精神而論，出

具土地使用權同意書同意他人於其所管有省、市、縣市土地上建築物，質實上與公有

土地處分行為無二致，應依土地法第二十五條規定完成法定程序後，始得辦理。基

上說明，行政院八十年五月十七日台八十財字第一五九二八號函，本部八十年十二月

二十日台內地字第八〇七六七八號函及八十三年二月八日台內地字第八三十八

四七三號函對於公有土地處分之一貫性解釋，應仍予維持。」

三副本抄送行政院秘書處、行政院法規會、行政院經濟建設委員會、財政部（國庫署、國

海財產局）、法務部、臺灣省政府、台北市政府、高雄市政府、本部法規會、營建署、

地政司（二科）。

政部

地政司

受文者	地政司	件號	中華民國八十五年八月三日
位 文 行 正 本	行政院秘書處	字號	中華民國八五年八月三日
副 本	詳說明三	附文	
		件	

批

示

辦
報

特此函知：關於公有土地辦理標題右項土地使用權同意書，同前他人於公有土地上變更使用，應由

屬土地處分行為，又本部前八十四年九月八〇廿六七日八號及前八十三年九月四日八三七

八四十三號等相關函之函釋內容，應向各相關單位，請通知並依辦理並再依
據院有關單位意見辦理為盼。特此函知。查照。

說明：

保存年份	一九九二年
檔號	一九九二年

「復 資糧處長八十五年六月廿六日台八十五財二一〇三五號函。」

「察照本部憲政、綱院秘書處（未派員）、法規會（未派員）、財政部秘書處（國庫司、國庫財產司）、法務部、台灣省政府、台北市政府、基隆市政府等部局機關商獲致函請略以：

工資即津所稱之「處分」，有廣狹兩種之不同，廣狹猶同，則指職工之處分與法律上之處分，如民法第六百五十五條所定之「處分」與，賈議之處分，則屬法律上之處分，即指員施行為與員處分行為，如民法第八百四條所定之「處分」與，賈議之處分，係指「法律上之處分」也，「處分行為」，即即第六百四十九條所定之「處分」是。關於土地所有人出典土地使用同意書予特定人延續期間，特定人既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論，土地

所有公地使用者應當同意書，應係上揭說明所稱之「負擔行為」而謂之為公地使用者

。

立基於公有土地管理機關對公有土地使用權同意書，同他人於公有土地上建築使用，依前揭細論既屬廣義之處分，其是否應依土地法第二十五條規定申請審核，則由行政院審議之不同意見，報請行政院核裁。

甲案：（租賃契約中如明定在該地上設置之約定事項者免依土地法第二十五條辦理）

理由：按土地法第二十五條係指公有土地之處分、設置負擔、及超過十年以上之租賃

等三種情形採分別列舉規定，如將公有土地管理機關對公有土地使用權同意書同

他人建築、設置處分行為，則該條文所列舉之設置負擔、超過十年以上之租

賃亦屬寬分行為，顯然與該條文列舉規定之法意不合。由於未超過十年之公地

一、因原地方法規之修改，故須將原地方法規第十一項之規定，改為「得依本法之規定辦理」。

乙案：（原地方法規第十一項條款）

理由：據行政院八十二年四月廿四日函第十五九二八號函該種路以一時因土

地將其地點變更且照准變更時，其所定之地點得依本法第十一項規定

一、就原地方法規第十一項之規定辦理。行政院八十年十二月廿四日函

中所言「原地方法規第十一項之規定辦理」，係指土地處分部為一項而土地

他人於公司土地上變更者，係屬土地處分部為一項而土地法第十一項之規定

就原地方法規第十一項之規定辦理。上開二項即應視為原地方法規第十一項

原地方法規之省、市、縣地方法規之規定辦理，而即無須謂之「得依本

一、法院審酌徵收主張理由，因農地土權在二十一日為法院所認可，故

得依此出證。

乙案：（起农土地法第二十日係辦）

理由：按行政院八十年五月十七日布八十四年第一五九二八號函核轉路以：台中市有土地者其地主並無耕種，其所產之苗實與行政院十二月十五日規定

一、完成耕種並依法辦理出證，內政部八十年十二月二十日八十九四地

令第八〇七六七五八號函轉：公有土地者應施管理，同一項規定

意也。人於公有土地上建築，始得依法辦理出證。上開二項函轉規定係指土地法第十一

完處法定地主，始得依法辦理出證。上開二項函轉規定係指土地法第十一

條所規定之者，即，縣市土地之處分，始得依法辦理出證，而於即該所稱之「地分離」

「一、最廣義者包括「地上權」與「法律上之處分」。而廣義之處分，三

須指法律上之處分。四、指「賣地行為」及「處分行為」，狹義之處分，係指

法律上之處分中之「處分行為」。本系土地所有權人出售土地使用權同意書于

特定人建築房屋，特定人既得依約於該土地上建築房屋，原土地所有權人之權利

行使即受限制，故就法律行為外觀而言，土地所有人出售土地使用權同意書

處面上雖說明所謂之「賣地行為」而「最廣義之處分」。又按一般言，其地

上房屋之耐用年限大約超過十年以上，依土地法第一四四條二項（地上權設定期

定）、「第一四三條（出售地收回之限制）及第一四四條（蓋地之產生

購買權）等規定，原土地所有權人（出讓人）之權利行使所受之限制負擔更甚

於前述十年期間非以建築使用地物的之租賃行為者。故就土地法第二十五條之

上述第廿一、二款屬賦稅之處分。但因土地法第廿五條係列規範而將所稱之「處分」認屬狹義之處分行為，惟出具公有土地使用權同意書同意他人建築使用權，該前說明亦屬設立負擔行為，仍應先依土地法第廿五條規定完成該項辦理後，始得辦理。

並關於國有土地管理機關出具土地使用權同意書，究否變成國有土地之處分乙節，據財政部國有財產局代表意見略以：「查國有財產法第二十八條規定，「三項機關或管理機關對於公用財產不得為任何處分或變為收益。」其立法原意以公用財產其用途為公務用、公共用或事業用，不得變為收益使用，以免妨礙原適用途，並用途未經止前，而不得予以處分。同法施行細則第十五條規定：「本法第二十八條所稱

國公、係指出租、交換、贈與或設立他項權利，……」據此項定語，凡有國公地，即指國有地供他人建築使用，惟基於下列理由之類似，本部對於國有公司土地管理規範指出具土地使用權同意書供他人於國有土地上建築使用，認屬過分行為，而應依國有財產處規定辦理。

「依國有財產處法第十一條規定：「公用財產以各直接使用該處地者為理財處，直派《理財處》。」同法第三十二條規定：「公用財產應依面積計算及規定用途或事業目的使用之。」又公用財產用途之停止時，依同法第三十三條規定應變更為非公用財產，故國有公司土地管理規範指出具土地使用權同意書供他人建築使用，違反上述規定，宜予限制。

立法院昭國八十五年四月九日法律次八〇一〇號函，對於土地所有權人出售土地

便用過同音詞同他人類系的「族羣之部分」之見解，並未排除國有二姓之觀

三

賀諾爾於公有土地審照機關出處上指使用權回復署同意他人於其地省、市、縣有
土地變換、變更分地，基於公有土地辦理之一致，國有土地向市、縣照規
辦。」，上課該啟品關於國有地變換用地變換之意見，請予轉辦回。

川臨本部西行改院轄西蜀，行政院詳述政務貳命，行政院指揮軍事政務貳命，（國庫、財政、國

有趣箇句），如縣議會、台東省政府、台北市政府、基隆市政府、本局（法規會、監理會）

、北政司（二社）。

部長林