

發文字號：臺北市政府法規委員會 89.12.18 北市法二字第 8921010900 號函

發文日期：民國 89 年 12 月 18 日

要 旨：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，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

主旨：有關貴局管有之本市○○區○○路五五號房屋基地坐落本市○○區○○段一小段三四五地號臺北縣有土地乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴局八十九年十二月十一日北市財五字第八九二三二一八六○○號函。

二、查「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。前項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之。」民法第四百二十五條之一定有明文。考其立法意旨為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，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，實務上見解（最高法院四十八年臺上字第一四五七號判例、七十三年五月八日七十三年度第五次民事庭會議參照）認除有特別約定外，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。

三、本件依貴局來函說明所述，該地號基地與其上房屋雖皆係承受自陽明山管理局而分別由臺北縣政府與本府管有，惟依前揭法條與判例之規定，應推斷土地受讓人（臺北縣政府）默許房屋受讓人（本府）繼續使用該土地，惟應支付相當代價，以資平衡；另如本府給付相當代價與臺北縣政府後，並得向現無權占有人○○君以侵權行為之請求權與不當得利之請求權擇一為行使，以填補本府所受之損害。