

發文字號：臺北市政府法規委員會 96.08.29 北市法一字第 09631767800 號函

發文日期：民國 96 年 08 月 29 日

要 旨：本案如為三年短期契約，並僅以租賃或使用契約方式為之，且所興建臨時宿舍，係屬可拆卸重組之臨時性建築，亦符合內政部相關函釋內容，故毋須依土地法第 25 條程序辦理

主旨：有關○○大學擬租借土地興建臨時宿舍，應否依據土地法第 25 條規定之程序辦理乙案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴局 96 年 8 月 22 日北市教工字第 09636694800 號函。

二、有關○○大學為該校校園第三期興建工程期間，為照顧其學生之住宿權益，擬於興建期間內，向 貴局申請使用 貴局管領之市立教育大學預定校地三年，同時以活動屋型式，興建臨時宿舍，並於契約中載明不為地上權登記，原則應無土地法第 25 條規定之適用，理由如下：

- (一) 依據土地法第 25 條規定：「直轄市或縣（市）政府對於所管公有土地，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」，所謂之處分或負擔，指將該土地所有權移轉他人，或依據民法物權或其他法律規定於土地上設定用益物權或擔保物權之謂。另依據民法第 422 條之 1 規定：「租用基地建築房屋者，承租人於契約成立後，得請求出租人為地上權之登記」。
- (二) 又依 43 年台上 454 號判例認為，租用基地建築房屋未為土地權利登記者，僅不生地上權之效力，仍有租賃之效力，是依其反面解釋，如雙方僅簽訂租賃契約，即不生地上權之效力，貴局即無於該土地為處分或設定負擔之情事，參諸內政部 86 年 7 月 9 日台 86 內地字第 8606409 號解釋，亦同此法理，是本案如確係三年短期契約，加之僅以租賃或使用契約方式為之，且○○大學所興建之臨時宿舍，係屬可拆卸重組之臨時性建築，亦符合內政部前揭函釋內容，本案似毋須依土地法第 25 條規定程序辦理。惟 貴局與○○大學簽訂租賃或使用契約時，應確實約定○○大學不得請求設定地上權，以避免○○大學依據民法第 422 條之 1 請求登記地上權。
- (三) 另為確保本府權益，應於租賃契約或使用契約中，為逕受強制執行之公證或約定。

三、至於有關臨時性建築之性質，建請洽本府建築管理處表示意見。

正本：臺北市政府財政局

副本：臺北市政府財政局、臺北市建築管理處

備註：本函釋說明二、（二）所引判例，依 108 年 1 月 4 日修正，108 年 7 月 4 日施行之法院組織

法第 57 條之 1 第 2 項，其效力與未經選編為判例之最高法院裁判相同。