

## 內政部 函

地址：10017臺北市中正區徐州路5號

聯絡人：張永穎

聯絡電話：(02)23565146

傳真：(02)23566315

電子信箱：moi1574@moi.gov.tw

受文者：本部營建署

發文日期：中華民國107年8月14日

發文字號：台內地字第1071303886號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳如說明四(附件一)

主旨：有關新北市政府地政局函請釋建築物之建築基地所有權得  
否拋棄1案，請查照。

說明：

- 一、依據法務部107年1月24日法律字第10703501210號函辦理，兼復新北市政府地政局106年6月8日新北地籍字第1061061551號函。
- 二、按「物權除法律另有規定外，因拋棄而消滅。」「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。」分為民法第764條第1項及第148條第1項所明定。有關本案新北市政府地政局辦理民眾申請拋棄持分土地所有權登記案件，經套繪使用執照資料查得該筆土地內部分非屬法定空地範圍，雖土地所有權人自始無該土地上之建築物所有權或原有建築物已滅失，惟該筆土地現仍為其他使用執照建築物之建築基地範圍，致生得否單獨拋棄土地所有權疑義1節，案經法務部上開107年1月24日法律字第10703501210號函示略以：「所謂拋棄者，乃權利人不以其物權移轉於他人而使其物權歸於消滅之單獨行為。物權為財產權，權利人在原則上自得任意拋棄，但其權利如與他人利益有關時，自須加以限制。又權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第148條第1

建築管理組



1070062537



項亦定有明文。司法實務見解有認為，倘土地所有權人拋棄之土地，為積欠債務之責任財產（包括全體債務之一般責任財產及履行特定債務之財產），或土地上附著基於實證法規定所生之物上公法上義務存在（例如土地所有權人曾出具承諾書，表明其所有之特定地理範圍內之土地，為另一特定建物之建築法定用地，使得該地理範圍內土地使用方式受到特定管制，不得變更）者，符合民法第148條第1項權利濫用之要件（最高行政法院106年度判字第320號判決參照）。」在案。

三、次查建築法第1條、第11條第1項、第30條及第73條第1項規定，依建築法規定興建使用之建築物，需經其坐落土地之權利人同意興建，並依法留設法定空地後申請建築許可；復經建築主管機關依法審查發給執照，俟建造完成發給使用執照依法使用。申言之，依建築法領有使用執照建築物之建築基地範圍內土地，包含建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地均應受該法所規範，並負有提供該建築物持續使用及依法使用管制之義務，俾維護建築法維護公共利益之規定及意旨。爰此，領有使用執照建築物坐落之土地，其土地所有權人無論是否擁有地上建築物所有權，皆不宜單獨拋棄土地有權。又該筆土地倘經套繪有部分非屬建築基地範圍者，自得依規定將該非屬建築基地範圍之土地辦理土地分割登記後再行申辦拋棄登記。至申請土地所有權拋棄登記個案部分因涉及事實認定，應由受理之登記機關依職權審認。

四、隨文檢送法務部107年1月24日法律字第10703501210號函影本1份供參。

正本：各直轄市政府、縣(市)政府

副本：本部營建署、地政司（地籍科、土地登記科、測量科）

電 2018/08/14 文  
交 15:06:00 章

建築管理組



1070062537