

內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：廖慶安
聯絡電話：(02)23565239
傳真：(02)23566315
電子信箱：moi1267@moi.gov.tw

受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國110年2月9日
發文字號：台內地字第1100104215號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明一（301000000A110010421500-1.PDF）

主旨：有關所詢建物於法院執行拍賣時，與其坐落之土地分屬不同人，嗣該土地經判決回復所有權登記予原所有權人（與拍賣建物所有權人相同），衍生該建物拍定人現得否依民法第838條之1規定申辦法定地上權登記疑義1案，復請查照。

說明：

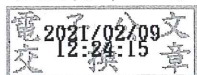
- 一、依據法務部110年1月29日法律字第10903515610號函辦理（影送如附），並復貴局109年10月30日高市地政籍字第10933707900號函。
- 二、旨案經本部109年11月24日台內地字第1090266329號函洽法務部前揭函復略以：「本案104年法院強制執行拍賣系爭土地上之建築物（下稱系爭建物）時，因系爭土地及系爭建物並非同屬吳00所有，故法院未依強制執行法第75條第3項併付拍賣。惟依上開說明嗣後系爭土地所有權已溯及回復為吳00所有，復按民法第244條之立法目的係在使詐害債權行為溯及既往失效以回復原狀，而民法第838條之1係為解決



基地使用問題，避免拆屋還地之情事發生而危害社會經濟，自上開二規範意旨觀之，本案似宜認系爭建物拍定人林00仍得依民法第838條之1之規定取得法定地上權。」本案請參依上開法務部函及說明，就個案事實查明本於權責依法處理；如有涉訟，應以法院之最終判斷為準。

正本：高雄市政府地政局

副本：各直轄市政府地政局(高雄市政府地政局除外)、各縣(市)政府(均含附件)



裝

訂



線



檔 號：

保存年限：

法務部 函

機關地址：100204臺北市中正區重慶南路1
段130號

承辦人：王鉉驊

電話：02-21910189*2212

電子信箱：alenslin@mail.moj.gov.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國110年1月29日

發文字號：法律字第10903515610號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：無

主旨：有關貴部函詢「建物於法院執行拍賣時，與其座落之土地分屬不同人，嗣該土地經判決回復所有權登記予原所有權人(與拍賣建物所有權人相同)，衍生該建物拍定人現得否依民法第838條之1規定申辦法定地上權登記疑義」乙案，復如說明二、三。請查照。

說明：

- 一、復貴部109年11月24日台內地字第1090266329號函。
- 二、按民法第244條第1項及第2項規定：「債務人所為之無償行為，有害及債權者，債權人得聲請法院撤銷之（第1項）。債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於債權人之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權人得聲請法院撤銷之（第2項）。」上開撤銷訴權行使之效力，我國通說、實務一貫採絕對效力說，詐害行為一經遭行使撤銷訴權而受撤銷判決確定後，該行為即溯及確定消滅，發生絕對之效力，包括債權行為及物權行為(鄭玉山，特定物債權撤銷訴權之行使—民法第二百四十四條第三項修正之回顧與展望，最高法院學術研究會叢書(二十)，100年7月，第297頁至第299頁；88年行政院及司法院所提民法第244條立法說明三參照)，此時物權行為一經撤銷，所有權立即溯及回復為債



務人享有(孫森焱，民法債編總論下冊，103年9月，第657頁參照)。次按形成判決於判決確定時發生形成力，然此係指形成力本身發生之時期而言，若依判決內容使為形成判決標的之法律關係溯及既往而發生、變更或消滅者，則於發生形成力之際，其所形成之法律效果，仍溯及既往發生(王甲乙等3人合著，民事訴訟法新論，97年4月，第567頁參照)。

三、復按民法第838條之1規定：「土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，因強制執行之拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，視為已有地上權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之。其僅以土地或建築物為拍賣時，亦同（第1項）。前項地上權，因建築物之滅失而消滅（第2項）。」揆諸本條立法理由，係為解決房屋與基地分別拍賣之情形，因難以期待當事人依私法自治原則洽定土地使用權，為解決基地使用問題，而擬制當事人間成立地上權，避免拆屋還地之情事發生，而危害社會經濟。就土地及其土地上之建築物同屬一人所有，執行法院僅就土地或建築物拍賣時，依前述同一理由，亦宜使其發生法定地上權之效力。本案104年法院強制執行拍賣系爭土地上之建築物(下稱系爭建物)時，因系爭土地及系爭建物並非同屬吳俊賢所有，故法院未依強制執行法第75條第3項併付拍賣。惟依上開說明嗣後系爭土地所有權已溯及回復為吳俊賢所有，復按民法第244條之立法目的係在使詐害債權行為溯及既往失效以回復原狀，而民法第838條之1係為解決基地使用問題，避免拆屋還地之情事發生而危害社會經濟，自上開二規範意旨觀之，本案似宜認系爭建物拍定人林玉麗仍得依民法第838條之1之規定取得法定地上權。然因事涉具體個案事實認定，仍請貴部

參酌上開說明，本於職權審認之；如有涉訟，自應以法院之最終判斷為準。

正本：內政部

副本：本部資訊處(第1類、第2類)、本部法律事務司(4份)



裝

訂

