

# 「民間參與公共建設投資平台第69次會議-研商如何辦理促進民間參與公共建設法第51條規定事項管制事宜」會議紀錄

壹、時間：105年12月7日(星期三)下午2時

貳、地點：本部8樓會議室

記錄：林季芸

參、主席：王司長秀時

肆、出席人員：如簽到表

伍、主席致詞：略

陸、出席代表發言：

## 一、苗栗縣政府

(一)本府執行「苗栗縣福祿壽殯葬園區興辦事業計畫 B00 案」依殯葬管理條例，民間機構得以土地權利證明文件或土地使用同意書向縣府申請參與公共建設。惟促進民間參與公共建設法(下稱促參法)部分條文修正案 104 年 12 月 30 日公布，刪除第 51 條第 2 項「但民間機構以第 8 條第 1 項第 6 款方式參與公共建設者，不在此限」但書規定，即 B00 案之民間機構因興建營運所取得營運資產、設備非經主辦機關同意，禁止移轉，爰函請地政事務所辦理註記除經主辦機關同意外，該等土地暫時禁止移轉。

(二)實務執行上，殯葬設施包含公墓及納骨塔，廠商係將土地所有權依納骨塔持分比例分割，逐一出售，殯葬業者之商業經營模式似抵觸促參法第 51 條第 2 項規定，恐影響業者投資意願，爰函請貴部釋示。

## 二、內政部地政司

(一)促參法第 51 條規定管制方式，須否地政機關配合於土地及建物登記簿辦理註記登記，以協助管制，請貴部基於該法主管機關立場釐清，本部已提供產業創新條例(下稱產創條例)第 51 條第 2 項及第 3 項管制事宜案例供參。如經審酌本條管制仍宜採註記方式辦理，請貴部研擬本條地政機關協助辦理註

記之執行內容，俾利研處。

- (二)本部配合產創條例第 51 條規定管制之註記事項僅為一般註記，與限制登記於地籍系統作業提示登記人員之程度並不相同。

### 三、國防部

為免善意第三人未諳法規規定，誤認相關權利得不經主辦機關同意而轉讓、出租或設定負擔，建議參採產創條例之註記方式辦理。

### 四、經濟部

- (一)產創條例第 51 條第 2 項及第 3 項規定管制事宜，係緣於促進產業升級條例民間開發工業區內公共設施用地由開發者持有，並未有相關監督管理規定，爰於產創條例立法規定，民間開發產業園區涉公共設施非屬供公用使用，僅供區內使用者，須登錄為區內管理機構所有，且為避免管理機構不當任意處分，規定該公共設施用地或公共建築物與設施之租售、設定負擔或為其他處分，非經直轄市、縣（市）主管機關核准，不生效力。為避免有未經直轄市、縣（市）主管機關核准而為出售、設定負擔或為其他處分，致該移轉登記失其效力情形，經本部與內政部協商，同意於土地及建物登記簿辦理註記事宜。
- (二)違反促參法第 51 條之法律效果為該行為無效，相較於產創條例第 51 條第 3 項規定違反者不生效力之法律效果並不相同。是否比照於土地及建物登記簿辦理註記，提供參考。
- (三)本部辦理之工業區污水處理設施促參 ROT 案，為落實促參法第 51 條規定管制，每半年進行 1 次資產盤查，由會計師出具財務查核報告，以落實履約管理方式辦理。

### 五、行政院農業委員會

- (一)民間機構將出租(屬債權行為)之權利進行轉讓，無須至地政機關辦理登記，故要求地政單位直接註記於土地登記簿並無實益；倘民間廠商係將不動產(包含土地及建物)進行轉讓或

設定負擔，須至地政機關辦理登記，要求地政單位直接註記於土地登記簿方具實益。

- (二)民間機構因興建營運取得營運資產、設備可否轉讓、出租或設定負擔，依促參法施行細則第 64 條規定辦理，實務上係透過投資契約約定加以限制。
- (三)民間機構自行備具私有土地 B00 案，土地係屬民間所有，並無公有土地屆期須要求民間機構移轉返還問題，是否註記，不影響契約執行；建物註記目的係在契約期間屆滿，建物移轉予政府，然 B00 期限屆滿建物無須移轉予政府，若不註記或辦理限制登記，並不影響契約執行。
- (四)綜上，由地政機關配合於相關不動產登記簿辦理註記登記，以協助管制，僅能協助部分管制，該協助對機關助益有限，建議無須增訂相關程序。

## 六、新北市政府(書面意見)

- (一)按「民間機構依投資契約所取得之權利，除為第 52 條規定之改善計畫或第 53 條規定之適當措施所需，且經主辦機關同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。民間機構因興建、營運所取得之營運資產、設備，非經主辦機關同意，不得轉讓、出租、設定負擔。違反前 2 項規定者，其轉讓、出租或設定負擔之行為，無效。民間機構非經主辦機關同意，不得辦理合併或分割。」、「土地法第 78 條第 8 款所稱限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。前項限制登記，包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記。」分為促參法第 51 條、土地登記規則第 136 條明定，有關促參法第 51 條各項管制，應屬上開規則第 136 條所定其他依法律所為禁止處分之登記，本案主管機關得依前開規定，囑託不動產所轄登記機關辦理限制登記。
- (二)另按「主辦機關將公共建設所需用地設定地上權予民間機構時，應於契約中約定地上權消滅時，建物所有權移轉予政府，

並於辦理地上權設定登記時，由登記機關於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄註記。前項公共建設興建完成後，民間機構申辦建物所有權第一次登記時，亦應記明前項約定，由登記機關於建物登記簿之所有權部其他登記事項欄註記。」為促參法施行細則第 78 條規定，該法既已明定就契約約定事項由登記機關辦理註記之規範，倘申請人於申辦地上權設定登記或建物所有權第一次登記時，已依該條規定列明約定事項者，登記機關自應於土地或建物登記簿辦理註記登記。至會議議程(六)有關規範公有公共建設用地以出租方式提供民間機構、民間機構因興建營運所取得營運資產、設備及民間機構自行備具私有土地 BOO 案因興建營運所取得之營運資產、設備相關土地登記簿註記事宜，依內政部 86 年 3 月 20 日台內地字第 8602765 號函示規定：「…有關未涉及物權之公示性土地資料，不宜登載於土地登記簿，宜研究建立於土地參考資訊檔，以便提供政府、機構及社會各界參考。…」，因出租行為未涉及物權登記事項，爰不宜登載於土地登記簿，併予敘明。

## 七、桃園市政府

- (一)按促參法第 51 條規定管制事項，該條文並無規定地政機關配合辦理註記登記，尚不屬土地登記規則第 29 條規定得囑託登記機關登記範圍，又該等管制事項未涉及物權之公示性土地資料，依內政部 86 年 3 月 20 日台內地字第 8602765 號函釋，似不宜登記載於土地登記簿。
- (二)促參法第 51 條第 3 項所稱無效，倘已移轉，是否須透過法院訴訟始得回復，依投資契約取得之動產是否亦受其規範？

## 八、本部法制處

- (一)促參法第 51 條規定，依投資契約所取得之興建營運權利及資產除經主辦機關同意外，其轉讓、出租或設定負擔之行為，無效。所稱無效，指該轉讓、出租或設定負擔行為自始確定無效，與產創條例第 51 條第 3 項所稱不生效力，法律效果似

更嚴重。倘地政機關於不知情下，辦理不動產移轉登記，其法律行為既屬無效，似未能因該登記而取得權利；於動產轉讓等行為，應無不同。所應考量者，應係第三人善意受讓問題。

- (二)促參法第 51 條係屬強制禁止規定，民間機構必定知情，倘民間機構仍逕自轉讓、出租或設定負擔予相對人，該法律行為(未經主辦機關同意)依法既屬無效，民間機構對相對人應依民法第 113 條規定，負回復原狀或損害賠償責任。對相對人之保護，尚無不周之處，爰須否透過地政機關登記協助管制，請衡酌。

## 九、臺中市政府

本府以 B00 方式辦理之促參案為「太平新光都市計畫市 1 市場用地興建暨營運(B00)案」，係由本府經濟發展局與民間機構簽訂投資契約書，依該投資契約，權利義務轉讓、公共建設買賣或移轉，皆須經該局同意方得為之，以符促參法第 51 條規定意旨。目前係以落實履約管理方式辦理，倘得於土地登記簿註記，更有助於管制。

## 十、臺南市政府

- (一)本府辦理促參案以設定地上權方式提供民間機構者，已依促參法施行細則第 78 條規定辦理註記。OT 及 ROT 案件產權屬本府所有，無涉登記問題，另本府目前未有 B00 案件。
- (二)B00 案件如須辦理土地或建物登記事宜，應有明確法律依據，建議於促參法施行細則中明定。

## 十一、高雄市政府

民間機構自行備具私有土地投資新建 B00 案，為確保其公共建設永續經營及持續提供公共服務，建請於土地所有權部其他登記事項欄註記，以協助管制，俟原因消滅時再塗銷相關註記。

## 十二、臺北市政府市場管理處

- (一)本府執行市場促參 B00 案，基於建物提供公共建設服務之義

務，實務上係辦理預告登記，避免公共建設建物移轉第三人後變更使用，喪失公共建設服務功能。惟土地移轉不涉及公共建設繼續營運，故並未限制。

- (二)市場用地多目標亦包括住宅使用，該住宅非屬公共建設，其移轉亦包含土地持分移轉，因此，倘 BOO 案公共建設土地限制移轉，恐生實務執行問題。

### 十三、本部推動促參司

- (一)促參法第 12 條主辦機關與民間機構之權利義務，除該法另有規定外，依投資契約約定，契約無約定者，適用民事法相關規定。
- (二)促參法第 51 條第 1 項規定依投資契約所取得之權利，及同條第 2 項營運資產之管制辦理方式，主要係於投資契約內約定，並依相關法令規定辦理限制事宜。依第 3 項規定其違反之法律效果，為轉讓、出租或設定負擔之行為無效。
- (三)促參案就公共建設所需公有土地，主辦機關以地上權方式提供民間機構者，屬「物權」關係，促參法施行細則第 78 條已規定，地政機關得協助辦理於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄註記「地上權消滅時，建物所有權移轉予政府」，使繼受之第三人知悉建物所有權人應負擔之義務，得依該規定辦理，該類案件可要求於建物所有權第一次登記時須併同辦理預告登記。
- (三)公共建設所需公有土地，主辦機關以出租方式提供民間機構者，屬「債權」關係，應於投資或租賃契約內明定，非經主辦機關事前書面同意，民間機構不得就租賃物為轉讓、出租或設定負擔，違反者，視為違反投資契約，由主辦機關依投資契約約定妥處，該類案件亦可要求於建物所有權第一次登記時須併同辦理預告登記。
- (四)促參法第 8 條第 1 項 6 款規定，配合國家政策，由民間機構自行備具私有土地投資新建、擁有所有權，並自為營運或委託第三人營運(BOO)案，此類案件土地及建物雖屬私有且契約

期滿公共建設無須移轉予政府，惟就促參法第 51 條權利及營運資產之管制，亦得於投資契約約定建物須辦理預告登記，並依民事法相關規定辦理。

- (五) 苗栗縣政府會中所提，個案殯葬業者商業經營模式似抵觸促參法第 51 條規定，恐影響業者投資意願乙節，所提個案既屬 104 年 12 月 30 日促參法修法前已簽約案件，應依 104 年 12 月 30 日促參法修法前第 51 條第 2 項但書規定「民間機構以第 8 條第 1 項第 6 款方式參與公共建設者，不在此限」及其施行細則第 47 條(現行條文第 64 條)及投資契約約定處理。又 104 年 10 月 7 月修正促參法施行細則，已修訂當時第 8 條(現行條文第 9 條)第 1 項第 1 款社會福利設施指：依法核准設置之殯葬設施，但不包括公墓及骨灰(骸)存放設施。爰類此公墓或納骨塔設施興建已無促參法規定適用。

## 柒、結論：

- 一、為利辦理促參法第 51 條規定管制事宜，並強化管制資訊公示及保全公共建設繼續興建營運或契約終止時之資產移轉，建議各主辦機關依下列方式辦理：
  - (一) 依促參法第 8 條第 1 項第 1 款規定辦理之 BOT 案，公有土地以設定地上權或出租方式提供民間機構者，得於招商文件及投資契約中明定，於公共建設興建完成後，民間機構申辦建物所有權第一次登記時，須併同辦理預告登記。
  - (二) 依促參法第 8 條第 1 項第 6 款規定辦理之 BOO 案，土地屬私有且契約期滿公共建設無須移轉予政府，主辦機關得視個案特性，於投資契約中約定，簽約時土地須辦理預告登記，另於公共建設興建完成後，民間機構申辦建物所有權第一次登記時，須併同辦理預告登記。
- 二、請本部推動促參司於修正促參招商及投資契約參考文件時，將上開作業方式納入，以利各主辦機關參考運用。

## 捌、散會：15時30分