檔　　號:
保存年限:

內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：紀存瑜
聯絡電話：02-23565519
傳真：02-23566315
電子信箱：moi1786@moi.gov.tw

受文者：花蓮縣政府

發文日期：中華民國110年7月1日
發文字號：台內地字第1100263403號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關已辦竣所有權第一次登記之建物，其使用執照經原核發機關廢止後之登記作業方式，請查照並轉知所屬。

說明：

一、依據高雄市政府地政局109年12月10日高市地政籍字第10934268200號函及本部營建署110年6月10日營署建管字第1101108075號函辦理。

二、按民法第758條第1項規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」第759條規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」查出資興建建築物起造人，係屬上開規定「其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者」，故起造人於建物成為不動產而原始取得其所有權時，即有事實上之處分權，惟仍應經辦理建物所有權第一次登記後，始取得法律上之處分權而得依法律行為為移轉登記。

電子文騎縫

地政處地籍科 110/07/01
1100130697

三、次按土地登記規則第79條規定，申請建物所有權第一次登記應提出使用執照等文件，旨在規範實施建築管理地區，須附具使用執照，以證明該建物為合法房屋（同規則修正前第70條，69年增訂理由參照）。又建築物領得使用執照係為申請建築許可之處理程序終結，如原使用執照經建築主管機關廢止，依行政程序法第125條前段規定，自廢止時或自廢止機關所指定較後之日時起失其效力。爰已辦竣所有權第一次登記之建物，其使用執照經廢止，前已登記之物權並不受影響，僅因廢止後欠缺合法建築及使用許可，致其法律上處分權無法實現，與經撤銷而溯及既往失其效力之情形有別。

四、惟為避免欠缺合法建築及使用許可之建物，倘再依上開民法第758條規定完成設權登記，恐有衍生糾紛之虞，茲明定已辦竣所有權第一次登記之建物，其使用執照經廢止之登記作業方式如下：

(一)未重新領得使用執照前，登記機關於接獲建築主管機關通知使用執照廢止時，應以登記原因「註記」，於建物登記簿標示部其他登記事項欄以代碼「9Q」，資料內容為「使用執照廢止：」，登錄內容為「依○○○（機關）○○○年○○月○○日○○○字第○○○○號函辦理，未重新領得使用執照前，不受理依法律行為而取得、設定、喪失及變更物權登記。」並於辦竣登記後通知建物所有權人及他項權利人。

(二)於重新領得使用執照後，因係為另一建築許可，爰持憑新使用執照申請塗銷上開內容時，登記機關應以登記原

因「塗銷註記」受理。並另加收內部收件，於建物登記簿標示部其他登記事項欄加註該使用執照字號。

正本：各直轄市政府、各縣(市)政府
副本：中華民國地政士公會全國聯合會、本部地政司(地政資訊作業科)

電子公文交換章 2021/07/01 14:23:55

裝 訂 線