

召開 102 年度臺中市政府 建築法規小組第 1 次會議紀錄

一、時間：102 年 4 月 25 日(星期四)下午 2 時整

二、地點：第二會議室(局本部大樓 2 樓)

三、出席：張科長洲滄代

記錄：林秋美

四、出席單位與代表：如簽到表

五、討論議程：

【提案一】

案由：有關原領有臺中市政府工務局建造執照准予新建案(執照號碼：82-1817)，因部分土地買賣行為而生權利移轉，欲依建築法第 55 條規定申變更起造人，如不涉及原准建築物用途變更及不增加戶數與使用強度原則下，可否由該部分土地之所有權人單獨提出變更，提請討論。

說明：

- (一) 本案內臺中市北屯區大昌段 819-823 等 5 筆地號土地因買賣行為依法取得其土地權利，並登記完竣在案，屬於私法上因買賣而移轉性質，而為繼受取得，買受人所繼受取得者係該土地、建物及附屬於該物之相關權利義務。
- (二) 按建築法第 55 條第 1 項第 1 款規定「起造人領得建造執照或雜項執照後，如有變更起造人，應即申報該管主管建築機關備案。」復按內政部曾於 93 年 7 月 28 日以台內營字第 0930085435 號函釋略以：「建築工程已申報開工，並已構築建築物結構者，倘土地與地上建物併同拍賣且原起造人即為所有權人，如建造執照未逾期失其效力，則拍定人得單憑法院權利移轉證明書(包括土地及未完工建物)辦理變更起造人。」似認建造執照上起造人之法律地位，並不具一身專屬性，性質上得移轉。次按建造執照僅為申請建築行為之許可，為一行政處分，並非法徑上之權利，是否許可，憑藉其是否在土地上建築之權利。合先敘明。
- (三) 再依建築法第十二條第一項規定：「本法所稱建築物起造人，為建造該建築物之申請人…」是具名申請建築物之人即為起造人，其有數人時，同時負有建築法規規定之權利義務。多數起造人間雖依民法第 528 條訂有合建委任契約，惟該契約為雙方當事人之內部法律關係，因建築主管機關非契約當事人，並未受契約效力所拘束。又行政機關應依法行政，人民申請

案件若依法有據，行政機關即應依法辦理。

- (四) 是以，其於債權之相對性及依法行政原則，具本案土地部分產權獨立分割清楚，變更範圍不涉及原准建築物用途變更及不增加戶數與使用強度，起造人變更亦為建築法所賦予之權利，於申請要件相符時，貴府似應依法辦理備查，故建請本案排入建築法規小組提請討論。

六、結論：

- (一) 依內政部 93 年 7 月 28 日台內營字第 0930085435 號函釋：「建築工程已申報開工，並已構築建築物結構者，倘土地與地上建物併同拍賣且原起造人即為所有權人，如建造執照未逾期失其效力，則拍定人得單憑法院權利移轉證明書（包括土地及未完工建物）辦理變更起造人。」應指土地及其上建物被拍賣，地主同為建物之起造人時，得單憑法院權利移轉證明書（包括土地及未完工建物）辦理變更起造人，然本案被拍賣之五筆土地所有人似非起造人，原則上應無該函之適用，然基於內政部 67.03.03 台內營字第 780360 號函：「按建築物由起造人二人以上共同申請領照建築後，在施工中部分起造人申請變更設計者，應限於連棟式建築物，原申請執照上載明其就該部分之建築物及基地具有獨立之權利存在，不損及其他起造人權益，不妨礙建築管理使用之情形下始得為之，否則仍共同申請或於其他起造人同意後申請之。」之意旨，在本案被拍賣之五筆土地依原申請建造執照上之記載，應屬具有獨立之基地及建物之起造，如原起造人依上述函釋意旨出具書面同意將起造人名義由原起造人變更為拍定人，再由拍定人依內政部 93 年 7 月 28 日台內營字第 0930085435 號函釋之意旨，基於拍定人之身份應為日後起造被拍定土地之起造人而準用該函釋得由拍定人持法院土地權利移轉證明書辦理變更起造人，尚非不可行。
- (二) 至於本案土地於拍定後，由拍定人依私法上之買賣關係移轉至特定之買受人，可否由特定之買受人在不變更原核准建築物用途及不增加戶數及使用強度之下，單獨提出起造人變更？因事涉行政機關無法審查並認定私法上之文件，故建議向內政部營建署申請函釋。
- (三) 有關本會議結論(一)之意旨建請業務單位一併向內政部營建署申請函釋。

七、臨時動議：無

八、散會：下午 4 時整。