

發文字號：臺北市政府法規委員會 90.10.04 簽見

發文日期：民國 90 年 10 月 04 日

要 旨：有關自己建築之房屋，與依法律行為而取得者有別，縱使不經登記，亦不在民法第 758 條所謂非經登記不生效力之列，即起造人雖未辦理所有權登記，然該建築物之所有權仍屬起造人所有

有關 貴局核發九○建字第○八八號建造執照，其基地內建築物由土地所有權人出具拆除同意書外，是否仍需再檢具未辦理產權登記之原始起造人出具拆除同意書乙案，意見如下：

一、按建築法第七十九條規定：「申請拆除執照應備申請書，並檢附建築物之權利證明文件或其他合法證明。」似係指要求申請人提出對拆除標的物具有處分權能之證明，並經貴局審核許可後，始得作為之意。有關「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。」固為民法第七百五十八條所明定，惟自己建築之建築物，依其性質應為原始取得，參照最高法院四十一年臺上字第一○三九號判例：「自己建築之房屋，與依法律行為而取得者有別，縱使不經登記，亦不在民法第七百五十八條所謂非經登記不生效力之列。」意旨，起造人雖未辦理所有權登記，然該建築物之所有權仍屬起造人所有。卷查本案建築基地上四層樓建築物之起造人為「○○路德會真理堂」、代表人為璩○○，於其與「○○路德會」非同一法律人格前題下，該建築物雖未辦理所有權登記，依上開判例意旨，該建築物之所有權仍屬○○路德會真理堂所有。○○路德會處分該建築物，除非已時效取得所有權或有代理權或該建築物於系爭土地建築時，契約另有規定外，其出具拆除同意書似屬無權處分之行為。

二、查「無權利人就權利標的物所為之處分，經有權利人之承認，始生效力。」民法第一百十八條第一項定有明文，本案○○路德會真理堂既已表示：「……非○○路德會之內部機關、分支單位，亦非同一法律人格；○○路德會僅為系爭土地之所有權人，對系爭建築物並無所有權，無權對拆除建物為同意之意思表示。」則似應解為○○路德會真理堂已不承認該處分行為，故○○路德會出具之拆除同意書應不生效力，從而為免影響雙方當事人權益及發生爭議，本申請案宜由建築物原始起造人出具拆除同意書較為妥適。

備註：本件事實因涉個案認定，僅供參考。