

發文字號：臺北市政府法規委員會 95.11.08 簽見

發文日期：民國 95 年 11 月 08 日

要 旨：建築物之使用執照，僅為對申請使用之許可，應於建築工程完竣後，由起造人會同承造人及監造人申請核發之，建築物於未領得使用執照以前建築物所有權如有移轉者，得由承受人憑取得權利證明文件申請使用執照

有關 78 建字第○○號建造執照工程申請使用執照乙案，本會意見如下：

一、本案據 貴處 95 年 11 月 2 日便箋所載，系爭建築工程於 81 年 6 月 4 日申請使用執照，
82

年 2 月 24 日遭法院查封，94 年 11 月 18 日臺北地方法院發給拍定人曹○○權利移轉證明書

，95 年 8 月 23 日曹○○持上開權利移轉證明書再次申請使用執照。經研析本案主要問題有二：

（一）曹○○係因拍賣取得系爭建物全部權利，可否不會同原起造人及建物坐落土地之所有權人單獨請求發給使用執照？

（二）本案使用執照申請是否已逾申請期限，而須重新辦理建照？

二、經查，建築法第 70 條第 1 項規定：「建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自接到申請之日起，十日內派員查驗完竣。其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照，並得核發謄本；不相符者，一次通知其修改後，再報請查驗。但供公眾使用建築物之查驗期限，得展延為二十日。」由上開規定，使用執照應由起、承、監造人會同申請，但在取得使用執照前，建物權屬已有變動者，依 73 年內政部臺內營字第 266873 號函釋意見：「……其已竣工者，僅屬建築物權利之移轉，不生補發建造執照或變更起造人名義問題，拍定人得憑法院權利移轉證明書依有關登記法令規定辦理建築改良物所有權登記或申請核發建築物使用執照……」及 73 年內政部臺內營字第 267685 號函釋意見：「四、建築物之使用執照，僅為對申請使用之許可，應於建築工程完竣後，由起造人會同承造人及監造人申請核發之，建築物於未領得使用執照以前建築物所有權如有移轉者，得由承受人憑取得權利證明文件申請使用執照。」故本案得由因拍賣取得建物權利之拍定人申請使用執照，而無須會同原起造人及建物坐落土地之所有權人或得其同意。

三、次查，有關係爭使用執照申請是否已逾期乙節，須視該建造執照工程是否已在竣工期限前竣工，並提出使用執照之申請，依建築法第 70 條第 1 項規定及 73 年內政部臺內營字第 267685 號函釋意見：「三、……所謂『建築工程完竣』，須以其主要結構、室內隔間、主要設備已依設計圖樣施工完竣者為要件，僅主要結構體完成之建築物，自無從申請核發使用執照。」故本案倘如申請人 81 年 6 月 4 日申請使照時，確實已達上開規定之竣

工程度，僅餘部分可補正之資料尚未備齊，則其申請使用執照似無逾期之問題，而無須重新辦理建造執照。

四、末查，本案原起造人及建物坐落土地之所有權人對於 貴處核發使用執照仍多持異議；惟查，使用執照僅為對建物申請使用之許可，64 年內政部臺內營字第 640216 號函釋意見亦認：「按建築物使用執照僅屬建築物之可供某種用途使用證明而已，並非為使用權利之證明，其有關建築物本身之權利仍應依法律負其責任，此就建築法第二十六條之規定至為明瞭。」故本案異議人如就建物權屬或建物使用土地之權利仍有爭執，似屬私權糾紛，應由其自行循民事途徑解決，似與本件使用執照是否得核發無關，併予敘明。

備註：本件事實因涉個案認定，僅供參考。