

發文字號：臺北市政府法規委員會 97.01.18 北市法二字第 09730147600 號函

發文日期：民國 97 年 01 月 18 日

要 旨：由土地所有權人擔任起造人者，其土地所有權因拍賣而喪失時，拍定人得憑法院土地權利移轉證明書辦理變更起造人，亦得不經原起造人之同意，申請廢止原建照

主旨：有關○○建設股份有限公司於本市大安區金華段○小段○○、○○地號土地申請建築執照疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復 貴處 97 年 1 月 14 日北市都建照字第 09672686500 號函。

二、據 貴處來函所詢，旨揭土地領有 88 建字第 0377 號建造執照，原起造人為○○○等 5 名，已申報放樣勘驗，建照迄今仍屬有效；○○建設股份有限公司因拍賣取得系爭不動產所有權，得否不經原起造人同意逕作廢原建照、申請新建照？

三、查有關原起造人已喪失其使用土地建築房屋之合法權源，主管機關得逕依申請予以廢止原建造執照乙節，本會 92 年 3 月 10 日北市法二字第 09230207800 號函及 95 年 1 月

25

日北市法二字第 09530126200 號函已有函釋（如附件），另查依內政部 93 年 7 月 28 日台內營字第 0930085435 號函釋意見略以：「建造執照僅為申請建築行為之許可，為一行政處分，並非法律上之權利，是否得予許可，憑藉其是否有在土地上建築之權利，原起造人與土地所有權人相同時，即原起造人為土地所有權人，其土地所有權既因拍賣而喪失，就該土地已無任何權利可供行使。拍定人得主張其所有權而為使用收益處分。如建造執照未逾期失其效力，則拍定人得單憑法院土地權利移轉證明書辦理變更起造人。」準此，依相同法理，原起造人為土地所有權人，其土地所有權因拍賣而喪失時，拍定人既得單憑法院土地權利移轉證明書辦理變更起造人，自應亦得申請廢止原建照，而不待原起造人之同意。惟本案之原建造執照如擬廢止，尚請注意踐行行政程序法第 102 條以下，有關給予處分相對人陳述意見機會之規定。

四、以上意見，敬請卓參。

正本：臺北市建築管理處

副本：