

※部分起造人變更印章，似無需由全體起造人共同提出申請，亦即任何起造人均得單獨為之
發文機關：臺北市政府法規委員會
發文字號：臺北市政府法規委員會90.12.12. 簽見
發文日期：民國90年12月12日

關於 貴局核准八九建字第三二五號建照工程部分起造人變更印鑑是否有效？及起造人間之私權爭執是否構成阻卻貴局核准該申請變更印鑑案之法律效力乙案，本會意見如下：

一、按「依法律之規定，有使用文字之必者，得不由本人自寫，但必須親自簽名。如有用印章代簽名者，其蓋章與簽名生同等之效力。」民法第三條第一項及第二項分別定有明文。是以，證明法律行為之成立或權利義務之存在，通常以文字為之，並以簽名或蓋章證明確實為本人所為。一般而言，於不動產處分或類似交易情形等重大財產權變動時，法令為求慎重，會規定以印鑑章蓋於申請書或相關證明文件上，惟以印鑑章取代簽名或一般蓋章，其於法律上之效力或應有權利義務關係並無二致；易言之，申請變更印鑑似無影響原法律行為效力或改變申請人權利義務關係，內政部六十四年二月二十六日臺內營字第六二五〇二〇號函略以：「建築物起造人在二人以上共同領得同建造執照後，部分起造人換用印章，並不能變更其原持用印章作為所生之權利義務，故其僅申請變更印章，無需由全體起造人共同提出申請，但……。」似亦同解。又本案依卷附變更起造人申請書附表所示，似已將變更後起造對於該建築物所有權利之範圍明確劃分，是以，依上開函釋或同部六十六年六月二日臺內營字第七三五九六〇號函意旨，部分起造人變更印章，似無需由全體起造人共同提出申請，亦即任何起造人均得單獨為之，從而貴局對本案部分起造人變更印章予以備查，於法似非無據。

二、次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，同時負有建築法規定之權利義務。多數起造人間雖依民法第五百二十八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，於法令未明文規定情形下，似不得因申請人與他人間之私權爭執，而不予辦理或加以否准。是以，基於債權之相對性及依法行政原則，本案部分起造人變更印章為建築法所賦予之權利，於申請要件相符時，貴局似應依法辦理備查；他方當事人若以利害關係人身份，請求撤銷或廢止原准予備查之處分，貴局似應依行政程序法第三十六條、第四十條、第四十三條或同法第一百二十八條及第一百二十九條規定，調查證據、認定事實後，加以辦理或駁回。另內政部七十年六月十五日臺內營字第〇二三一九九號函，似認為受任人得於委任契約終止前，依委任契約為委任人從事一切必要或法律行為，而尚非認為合建契約未終止前，委任人（起造人）不得任意變更或收回原委任印鑑，或行政機關不得受理備查。故他方起造人（○○建設股份有限公司）以上開函釋為理由，申請撤銷已核準備查之變更印章申請案，貴局似應依上開行政程序法之規定，本於職權辦理。