

發文字號：臺北市政府法規委員會 93.10.29 北市法二字第 09331441600 號函

發文日期：民國 93 年 10 月 29 日

要 旨：因損鄰事件所為之列管，係依建築法令規定辦理，性質上屬於公法關係，該公法關係不因在建中建物拍賣移轉而消滅，亦即拍定人繼受原建造執照之公法關係後，自應一併概括承受上開列管之公法上權利義務

主旨：有關 貴局八二建字第○○○號建照工程施工損鄰列管疑義乙案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴局九十三年十月十二日北市工建字第○九三五四○二二二○○號函。
- 二、按臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則（前身為臺北市建築爭議事件協調處理及評審作業程序）之訂定目的在於協調處理建築工程施工發生損害鄰房建築事件，以解決紛爭。因此領有建築執照之工程，其施工涉及損害鄰房時，如雙方自行協調未達成協議時，經受損房屋所有權人請求主管機關協調時，主管機關即應予以列管，並依該規則規定之程序辦理，即藉由公權力之介入以使起造人、承造人與損鄰戶間之私權爭議得以得到圓滿解決，合先敘明。
- 三、再者，建築法第二十六條規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關依本法規定核發之執照，僅為對申請建造、使用或拆除之許可。建築物起造人、或設計人、或監造人、或承造人，如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，應視其情形，分別依法負其責任。」本案旨揭建照工程起造人○○建設股份有限公司，承造人○○營造股份有限公司，於施工期間發生損壞鄰房事件，其於八十六年七月七日向貴局申請核發使用執照，惟因本市建築爭議事件評審委員會第八八一○次大會決議應澄清公共安全疑慮以作為解除損鄰列管之依據，故使用執照尚未核准，惟嗣後該建號之土地及建物業經法院拍賣，並由買受人施○○等人買受在案，而法院拍賣之性質，通說認為是買賣之一種，因此，拍定人取得拍定物之所有權，屬於私法上因買賣而移轉性質（楊與齡著強制執行法論第四四八頁參照），而為繼受取得，惟買受人所繼受取得者應係該土地、建物及附屬於該物之相關權利義務，而損鄰事件之損害賠償爭議係屬原起造人與受損戶間債權債務之私權爭議，該民事上債之關係並不當然隨同土地及建物拍賣而移轉於買受人。
- 四、又因損鄰事件所為之列管，係依建築法令規定辦理，性質上屬於公法關係，該項公法關係並不因在建中建物拍賣移轉而消滅（參照訴願法第八十八條），亦即在拍定人繼受原建造執照之公法關係後，自應一併概括承受上開列管之公法上權利義務（包括原建造執照所含之瑕疵負擔），從而本件建照工程損鄰爭議事件如尚未解決，自仍應繼續循上開爭議處理原則規定辦理，始得取消列管。至於拍定人若因該項公法上負擔面

因此代為清償前手之損鄰事件之債務後，自得循無因管理或不當得利等民法規定，請求前手（原起造人）償還。

[本件函釋事涉個案認定，僅供參考。]