

發文字號：臺北市政府法規委員會 94.01.14 北市法二字第 09430062300 號函

發文日期：民國 94 年 01 月 14 日

要 旨：本案如建物及土地已經法院假扣押在案，若將來假扣押債權人主張主管機關核准變更使用執照之處分妨礙其權利，並經法院認定有妨礙執行效果，而應予以排除時，則原核發許可處分應予廢止，申請人應無條件回復原狀

主旨：有關環○大飯店股份有限公司於本市敦化北路 100 號 1 樓（松山區敦化段 1 小段 419 之 1 地號等 8 筆土地）變更使用執照申請案，涉及建築物限制登記事項乙案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴局 94 年 1 月 11 日北市工建字第 09451080300 號函。

二、按強制執行法第 113 條規定：「不動產之強制執行，除本節有規定外，準用關於動產執行之規定。」同法第 51 條第 2 項規定：「實施查封後，債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力。」因此違反查封效力之處分行為，僅屬相對無效，並非完全剝奪債務人之處分權，亦即債務人就查封後之不動產，在不妨害債權人權益下，仍有處分權，惟債權人得主張對其不生效力，合先敘明。

三、再者，內政部 71. 3. 8 臺內營字第 67552 號函釋以：「按建築工程完竣後，應即由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。此項使用執照僅為建築物可供作一些用途而已，揆之建築法第 26 條、第 70 條之規定至明。假扣押為民事上之保全程序，目的在禁止標的物之任意處分。本案縱令建築主管機關核發使用執照，亦不能阻卻假扣押之執行。」則核發使用執照係屬依建築法第 26 條、第 70 條規定所為之公法行為，該執照僅在證明該建築物可供某種使用，尚非屬供移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為。本案雖係申請變更使用執照，惟其性質應與申請使用執照相同（參閱建築法第 26 條、第 28 條、第 73 條、第 74 條及第 75 條）。況旨揭變更使用執照申請案，原核准用途

為

國際觀光旅館業（商店），在權利範圍不變下，擬將其部分面積（據悉為一樓部分）變更為國際觀光旅館業（商店、餐廳、公共走道），其使用類組並未變更，僅係增加使用用途，對假扣押債權人之權利似無妨礙之處，因此本件如審核之結果符合建築法相關法規規定要件，似得予以准許。惟就本件 貴局建築管理處曾經去函徵詢臺灣臺北地方法院民事執行處意見，該處僅表明：「本院受理九十民執全假字第 2615 號假扣押案件查封債務人所有環○大飯店股份有限公司於本市敦化北路 100 號 1 樓至 14 樓.....，對該建物債務人行為已受查封限制.....。」並未明示所謂債務人行為是否包含申請變更使用執照行為，因此為審慎起見，建請 貴局於核准變更使用執照之

處分時加入下列附款：「本案建物及土地已經法院假扣押在案，若將來假扣押債權人主張本局核准變更使用執照之處分妨礙其權利，並經法院認定有妨礙執行效果，而應予以排除時，則本件原核發許可處分應予廢止，申請人應無條件回復變更使用前之原狀。」並於核發變更使用執照時，同時函知臺灣臺北地方法院民事執行處知悉。

〔本件事實因涉個案認定，僅供參考。〕