

發文字號：臺北市政府法規委員會 89.09.27 簽見

發文日期：民國 89 年 09 月 27 日

要 旨：因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權，此條所稱之「處分」，狹義而言，僅指法律上之處分中之處分行為廣義而言，包括事實上處分及法律上處分

本件有關變更使用執照之申請，於建築物尚未完成繼承登記前，可否由全體繼承人出具同意書，而由第三人為申請人，提出變更使用執照之申請乙案，依民法第七百五十九條規定「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」此條所稱之「處分」，狹義而言，僅指法律上之處分中之處分行為（請參法務部 82.10.18 法 82 律二一七四七號函詳如附件）廣義而言，包括事實上處分及法律上處分。本案葉○○君等三人已因繼承而取得所有權，僅於未完成繼承登記前，不得處分其物權，而其出具同意由○○企業股份有限公司為變更使用執照申請人之同意書，性質上僅係使用方式之變更，尚不涉及不動產之處分，故並非上開規定所稱之處分行為，故本件似應可由○○企業股份有限公司為變更使用執照之申請人。

備註：本件函釋所引之民法第 759 條規定已修正，併予提醒。另本件事實因涉個案認定，僅供參考。