

發文字號：內政部 101.11.16 內授營建管字第 1010811005 號函

發文日期：民國 101 年 11 月 16 日

要 旨：已領有使用執照未辦理保存登記之建築物，如未經申辦拆除執照即擅自拆除完竣者，係依據建築法第 86 條規定向拆除建築物之行為人課處罰鍰並勒令其補辦拆除執照手續。嗣後於同一基地申請建築許可之起造人，如經主管機關認定無代行補辦拆除執照手續之義務，且原有建築物已滅失不復存在者，得逕行申請建造執照

全文內容：關於已領有使用執照、未辦理保存登記之建築物或雜項工作物未經申辦拆除執照即拆除完竣，嗣後拆除行為人以外之人於同一基地申請建築許可之處理方式乙案

一、按建築法（下稱本法）第 25 條規定，略以：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。但合於第 78 條及第 98 條規定者，不在此限。…」；另關「建築物之拆除，違反建築法第 25 條規定者，依本法第 86 條第 3 款規定處 1 萬元以下罰鍰，並勒令停止拆除，補辦手續。是以建築物未經申請核准給照許可，擅自拆除者，縱令處以罰鍰，拆除完竣，依法仍應補辦手續。…」、「…公有土地標售前，原土地管理機關未經申辦拆除執照即將地上建築物拆除…應查明違法拆除建築物之行為人，依本法第 86 條…規定辦理；至於標得土地之所有權人既非行為人，應無代行補辦拆除執照手續之義務，又該土地上原有建築物既已滅失不復存在，是標得土地之所有權人自得逕行申請建造執照」，分別為本部 74 年 1 月 15 日台內營字第 284802 號函及 99 年 8 月 26 日內授營建管字第 099108073810 號函明釋在案。

二、本案所詢旨揭未經許可擅自拆除之建築物或雜項工作物，仍請按本部上開函示查明違法拆除建築物之行為人，依本法第 86 條規定課處罰鍰並勒令其補辦拆除執照手續。至於同一基地申請建築許可之起造人，如經貴局認定無前揭代行補辦拆除執照手續之義務，且土地上原有未辦理保存登記之建築物已滅失不復存在者，該起造人得逕行申請建造執照。

三、又同案另詢「…建築物或雜項工作物因未辦理保存登記故不知其所有權人為何，先行拆除補辦拆除執照時，該建築物之產權應如何認定…」乙節，查申請拆除執照應檢附建築物之權利證明文件或其他合法證明，本法 79 條已為明定。惟未辦理產權登記之建築物，其合法證明

文件之檢附方式，請貴局就個案事實認定或依行政程序法第 159 條
(第 2 項第 2 款)規定訂定行政規則憑處。