

發文字號：臺北市政府法規委員會 94.06.06 北市法二字第 09430962400 號函

發文日期：民國 94 年 06 月 06 日

要 旨：有關○○建設股份有限公司起造貴局核發之建照工程，依建照注意事項 15 辦理衍生爭議乙案

主旨：有關○○建設股份有限公司起造 貴局核發之○建字第○○號建照工程，依建照注意事項 15 辦理衍生爭議乙案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴局 94 年 5 月 30 日北市工建字第 09452578600 號函。

二、本案依來函所述係旨揭建照注意事項（15）列管：「經本府畸零地調處委員會第 9210（216）次全體委員大會決議准申請地單獨建築，但應切結於申請開工前如擬合併地 563-1 地號願以當年期公告現值 2.5 倍之價格讓售時，應負責承買合併使用。」而擬合併地 563-1 地號土地所有權人已死亡，其繼承人迄今尚未辦妥繼承登記，前經○○建設股份有限公司（以下簡稱○○公司）於 94 年 1 月 11 日以存證信函通知上開土地繼承人○○○君等 6 人，表明該公司即將申報開工請土地繼承人表明是否願意讓售，雖有○○○君、○○○君、○○○君及○○○君等 4 人未收受送達，但已表明於辦妥繼承後願意讓售，另○○○君及○○○君雖已收受送達，但迄今尚未表示是否願意讓售。因本案自畸零地繼承人 94 年 2 月 16 日表示同意讓售迄今已 3 個月，仍未辦妥繼承手續，且各繼承人之土地持分不明，則本案是否仍得依本府畸零地調處委員會第 9210（216）次全體委員大會決議准申請地單獨建築？抑或須比照臺北市畸零地使用規則（以下簡稱本規則）第 9 條第 2 項規定之精神，以登報公告方式另加存證信函送達，再限畸零地之繼承人於登報後規定期限內辦妥繼承手續，以利本案起造人辦理後續過戶事宜，否則該公司將單獨興建？產生爭議。

三、按「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。」民法第 759 條定有明文。本件○○公司依本府畸零地調處委員會第 9210（216）次全體委員大會決議，於申報開工前，以存證信函請擬合併地之土地繼承人表明是否願意讓售，雖繼承人中有 4 人未收到該存證信函，惟其等嗣後業以存證信函向○○公司表明願意讓售，因此即使該 4 人未受送達，但其既已表明願意讓售，則似無須再比照本規則第 9 條第 2 項規定以登報公告方式另加存證信函送達方式辦理，合先敘明。茲有疑義者乃本案擬合併地之繼承人尚未辦妥繼承登記，則依民法第 759 條規定，不得處分其物權（即無法為所有權移轉行為），因此即使其表明願意讓售，惟因無法為所有權移轉登記，則○○公司即無法合併使用，而該無法合併使用事由屬不可歸責○○公司，因此如已逾相當期間似可考量准予申請地單獨建築。惟因○○○君等 4 人陳情其業已於 2 月 1 日向國稅局申請遺產稅繳清證明，近日

核發即可辦竣繼承而予讓售，如當事人能舉證證明其於近日內即可辦妥繼承登記，則在不影響起造人權益下，基於貫徹建築法規定畸零地應予以合併之目的，建請 貴局協調○○公司發文予○君等 4 人再給予一定合理期間辦妥繼承登記，以便辦理讓售事宜。

四、另 貴局卷附之 93 年 1 月 30 日北市工建字第 09351304900 號函說明二以：「……惟應切結：『於申報開工前如擬合併地 563-1 地號土地願以當年其公告現值二．五倍價額讓售時，申請地應承買合併使用。』」惟說明三則以：「申請地依前項切結者，其處理方式為：申請地應於申報開工前（申領使用執照前）以存證信函通知擬合併地所有權人……。」則申報開工前是否兼含申領使用執照前，宜請 貴局釐清。

備註：本件函釋所引之臺北市畸零地使用規則業於 109 年 2 月 4 日修正公布名稱為臺北市畸零地使用自治條例，原使用規則援引之第 9 條規定於新法已刪除，依新訂定之自治條例第 15 條規定，該自治條例所定之書面通知、公辦調處及畸零地徵收標售作業辦法等規範，由都發局定之；而依臺北市畸零地書面通知及公辦調處作業辦法第 3 條第 2 項規定無法送達者之送達方式為之。另本件事實因涉個案認定，僅供參考。