

研商危老重建計畫涉及未登記合法建築物認定疑義 會議紀錄

壹、會議時間：108年7月29日（星期一）下午2時整

貳、開會地點：本部營建署601會議室

參、主持人：本署王主任秘書東永

紀錄：劉皓寧

肆、出席人員：如簽到表

伍、會議結論

一、考量臺北市政府合法建築物之認定業參採本部89年4月24日台內營字第8904763號函釋合法建築物8種證明文件，並依臺北市建築管理自治條例第35條規定，合法建築物認定時已就建築物所有權部分加以認定，且已參照土地登記規則第79條第3項訂定未登記合法建築物所有權認定程序，經本次會議討論尚屬可行，故尊重臺北市政府所提建議方案。

二、有關未登記合法建築物依危老條例申請重建計畫，其所有權認定方式1事，因建物所有權登記及合法建築物認定均屬地方自治事項，故建議各直轄市、縣(市)政府得參照土地登記規則第79條第3項或參考臺北市政府建議等方式，依權責核處。

陸、散會（下午3時20分）

附件 發言紀要

一、臺北市政府地政局書面意見(108年7月25日北市地登字第1086018515號函)

- (一)按建物所有權第一次登記，並非具有創設效力，須經地政機關為登記之公告，在公告期內無人提起異議者，始得視為確定(最高法院50年台上929號判例、內政部87年1月7日台內地字第8780105號函釋參照)。至實施建築管理前建造之建物申請建物所有權第一次登記應檢附之文件，土地登記規則第79條已有明文。
- (二)另本府建議簡化合法建築物權利證明文件之理由及認定方式一節，查該建議事項係本府都市發展局向貴署提出建議，宜由該局說明。

二、內政部地政司發言要點

- (一)按實施建築管理前建造之建物，無使用執照，申辦建物所有權第一次登記，應依土地登記規則第79條第3項規定檢附相關文件。倘該建物與基地非屬同一人所有者，依同條第5項規定，應另附使用基地之證明文件。又建物所有權第一次登記經審查無誤，應即依土地法第55條規定辦理公告，公告期間為15日，期滿無人異議即辦理登記(土地法第58條、第62條、土地登記規則第72條、第84條規定參照)。
- (二)次按土地登記規則第79條第3項所列實施建築管理前建造之建物相關文件，係依據行政院57年6月5日台(57)內字第4423號令釋予以規範，後續並配合本部89年4月24日台(89)內營字第8904763號函釋規定予以增列。
- (三)另查各相關法令亦有規範未登記合法建築物，例如都市更新條例施行細則第12條、鐵路兩側禁建限建辦法第6條等，故本案未登記合法建築物依危老條例申請重建計畫，其所有權認定方式，仍宜由都市危險及老舊建築物加速重建條例主

管機關(本部營建署)本於權責卓酌。

三、臺北市稅捐稽徵處發言要點

- (一) 房屋稅條例第 4 條規定，房屋稅向房屋所有人徵收之。未辦建物所有權第 1 次登記且所有人不明之房屋，其房屋稅向使用執照所載起造人徵收之；無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收之；無建築執照者，向現住人或管理人徵收之。
- (二) 依上，未辦建築所有權登記房屋其房屋稅之完納，僅表示納稅義務之履行，不宜逕以房屋稅之納稅義務人認定為房屋所有權人。

臺北市無產權登記合法建築物參與危老重建計畫同意文件出具及審查原則
中華民國108年10月23日臺北市政府都市發展局(108)北市都建字第
10832421923號令訂定發布全文六點，自108年11月6日生效

- 一、為簡化符合都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱危老條例）第三條規定之無產權登記合法建築物參與危老重建計畫，免先辦理建築物產權登記，其合法建築物所有權人同意文件出具及審查方式，依據內政部 108年 8月13日營署字第1081157521號函訂定本原則。
- 二、本原則之主管機關為臺北市政府都市發展局。
- 三、適用對象：符合危老條例第三條之合法建築物，屬主建築物產權完成登記，附屬或共有建築物產權未登記者，或符合危老條例第三條之合法建築物，屬產權未登記者。
- 四、符合危老條例第三條之合法建築物，屬主建築物產權完成登記，附屬或共有建築物產權未登記者，由以下所有權人出具同意書，其出具方式如下：
 - （一）屬專有部分之附屬建築物，同意書由專有部分建築物之所有權人出具。
 - （二）屬共有部分之附屬建築物，同意書由各該建築物之全體專有部分所有權人出具。
- 五、符合危老條例第三條之合法建築物，屬產權未登記者，應檢附以下證明文件，並由該證明文件所載義務人，出具附印鑑登記證明或載明公司及其負責人印章之公司設立（變更）登記表影本之同意書：
 - （一）曾於該建築物設籍之戶籍證明文件。
 - （二）門牌編釘證明。
 - （三）繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
 - （四）繳納水費憑證。
 - （五）繳納電費憑證。
 - （六）建築物完工證明書。
 - （七）合法建築物買賣契約。
 - （八）使用執照。
 - （九）合法建築物證明
 - （十）其他足資證明之文件。
- 六、第四點及第五點文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由開業建築師依建築物現況測量面積並簽證負責。