

正本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：110臺北市信義區市府路1號南區1樓

承辦人：盧韻如

電話：02-27208889/1999轉8516

傳真：02-27595769

電子信箱：bm1748@mail.taipei.gov.tw

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國109年4月23日

發文字號：北市都授建字第1090116052號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨ATTCH1 ATTCH2

主旨：函轉有關內政部109年3月31日召開研商「被繼承人之遺產管理人能否等同所有權人出具危老同意書及簽訂土地使用權同意書申請建築執照疑義」會議紀錄一案，請查照並轉知貴會會員。

說明：

- 一、依內政部109年4月13日內授營更字第1090806274號函辦理。
- 二、本案納入本局109年內政部建管法令函釋彙編第028號，目錄第一組，編號第019號。
- 三、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、臺灣區綜合營造業同業公會

副本：



研商「被繼承人之遺產管理人能否等同所有權人出具危老同意書及簽訂土地使用權同意書申請建築執照疑義」會議紀錄

壹、會議時間：109年3月31日（星期二）上午9時30分

貳、開會地點：本部營建署601會議室

參、主席：本部營建署王主任秘書東永 紀錄：游穎軒

肆、出（列）席單位及人員：（詳簽到單）

伍、各單位發言內容：

一、張委員雨新

（一）本案危老重建及建築執照尚未向臺北市政府提出申請，個案受理准駁之行政裁量，仍由臺北市政府受理申請後依其自治法令規定及相關函釋辦理。

（二）按法務部書面意見（如附件1），危老重建及建築執照之申請均足使該土地使用產生永久性之變更，性質上亦屬處分行為。又參酌臺北市政府法規委員會89年10月24日有關遺產管理人出具同意書參與都市更新簽見及史尚寬繼承法論見解，該處分行為應經由親屬會議或法院之同意始得為之（如附件2）。

（三）查本案臺灣臺北地方法院民事裁定書，似無明確規範遺產管理人能否出具同意書參與危老重建及申請建築執照，故臺北市政府及陳情人對於裁定內容有不同見解，建議由本案聲請人向原法院聲請確定後，再續以辦理。

二、林委員旺根

（一）遺產管理人職務係屬過渡性質，按民法第1179條遺產管理人職務規定包括編製遺產清冊、為保存遺產必要之處置、聲請法院公示催告、清償債權或交付遺贈物、遺產歸屬國庫時之移交等事項，擔任為中間保管及移付之角色。至「繼承登記法令補充規定」係針對繼承登記法令函釋綜整後之補充規定，本案應不

宜直接援引。

- (二) 有關遺產管理人設置目的及為保存遺產之必要處置權限，參考法務部書面意見所提102年2月25日法律字第10203500080號函，對於退除役官兵死亡無人繼承遺產管理辦法之遺產管理人權限釋示(如附件3)，遺產管理人對於所管理之遺產不得任意為處分，如有變賣遺產之必要者，限於清償債權、交付遺贈物或移交遺產給大陸地區繼承人，應聲請法院許可後辦理。有關遺產管理人出具同意書參與重建，宜參考臺北市政府法規委員會89年10月24日簽見辦理，不宜以通案論之。

三、法務部

書面意見如附件1。

四、臺北市政府

有關危老重建及建築執照申請，參酌內政部74年6月3日台內營字第318917號函釋「因繼承於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分物權，民法第759條定有明文，又建築物為權利客體，因拆除而失去存在，發生權利變動，性質上應屬處分行為。本件因繼承於登記前，全體繼承人依法已取得建築物之所有權，撥之前開說明，非先經繼承登記，不得由全體繼承人出具建築物拆除同意書而准予拆除。」(如附件4)，以及89年9月15日台內營字第8985990號針對申請建築執照出具土地使用權同意書函釋略以「是建築基地繼承人於未辦畢繼承登記前申請建築，得出具除戶之戶籍登記簿、戶籍謄本、繼承系統表及全體繼承人之土地使用權同意書……，作為該建照之土地權利證明文件，據以申請建築」(如附件5)。本案如經法院認為原裁定內容含括遺產管理人得出具同意書參與危老重建及申請建築執照之許可，本府始得據以受理申請。

五、營建署

- (一) 有關遺產管理人職務之為保存遺產之必要處置，參酌法務部書面意見，遺產管理人對於所管理遺產不得任意為處分，對於為保存遺產必要之處置，除管理行為、改良行為外，必要之處分行為亦包括在內，其中以處分行為之強度最高，應審慎酌量。申請人援引繼承登記法令補充規定，難以直接適用於危老重建、都市更新及申請建築執照之財產處分行為。
- (二) 就具體事實審認而言，建議參酌臺北市政府法規委員會 89 年 10 月 24 日簽見「遺產管理人參與都市更新應經由親屬會議或法院之同意始得為之」及本部 99 年 9 月 9 日台內營字第 0990807459 號函(如附件 6)「財產管理人代為提出同意書參與都市更新，宜由法院就個案事項認定許可後行使之」辦理。

陸、會議結論

有關本案遺產管理人擬出具同意書參與危老重建及申請建築執照 1 節，經綜合討論後衡酌各位委員、臺北市政府等意見，及參酌危老條例現行規定、臺北市政府法規委員會 89 年 10 月 24 日簽見及本部 99 年 9 月 9 日台內營字第 0990807459 號等函釋，建議由聲請人就原法院裁定選任遺產管理人事件是否含括得代為出具危老重建之同意書及申請建築執照之土地使用權同意書先予釐清，並依其結果據以續處。

柒、散會（上午 11 時 10 分）

法務部 函

地址：10048臺北市中正區重慶南路1段
130號

承辦人：林辰芸

電話：02-21910189#2230

電子信箱：lincy@mail.moj.gov.tw

受文者：本部法律事務司

發文日期：中華民國109年3月30日

發文字號：法律字第10903505630號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：無

主旨：有關遺產管理人能否等同所有權人出具危老同意書及簽訂
土地使用權同意書申辦建築執照疑義1案，復如說明二，
請查照。

說明：

- 一、復貴部109年3月17日內授營更字第1090805005號函。
- 二、按遺產管理人之設置，係為管理、保存及清算被繼承人之遺產，期以保護可能出現之繼承人、繼承債權人及繼承財產最後歸屬者；遺產管理人對於所管理遺產，僅於清償債務、交付遺贈物、為保存遺產之必要限度範圍內為適當之處置權限，對於所管理之遺產不得任意為處分。民法第1179條第1項第2款規定關於遺產管理人職務「為保存遺產必要之處置」，除管理行為、改良行為外，必要之處分行為亦包括在內，惟以有保存遺產之必要者為限(本部102年2月25日法律字第10203500080號函參照)。本件所詢旨揭疑義，若由遺產管理人出具都市危險及老舊建築物加速重建條例第5條第1項規定之「土地及合法建築物所有權人之同



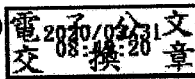
紀錄
附件
1



意書」及簽訂「土地使用權同意書」予起造人申請建築執照，因上開「重建」涉及對於建物之事實上處分行為，又同意起造人申請建造執照於所管理之土地上建築房屋，足使該土地之使用產生永久性之變更，性質上亦屬處分行為。關於上開行為是否屬前述「保存遺產之必要性」，仍應就個案之事實予以認定，此部分尚請貴部參酌遺產管理人起造目的、該建築物預定用途與預定存續時間，及該建築物對於土地交易價值和使用價值之影響等相關情事，於不違背前揭遺產管理人設置目的之前提下，就具體事實審認之。

正本：內政部

副本：本部資訊處(第1類)、本部法律事務司(4份)



※有關遺產管理人如欲參與都市更新時，仍應經由親屬會議或法院之同意始得為之

紀錄附件2

發文機關：臺北市政府法規委員會

發文字號：臺北市政府法規委員會89.10.24.簽見

發文日期：民國089年10月24日

有關臺北市議會第八屆第四次定期大會○○議員書面質詢：「管理人參與都市更新案」乙案，本會僅就權責業務部分提供意見如下：

一、查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。」又「繼承，因被繼承人死亡而開始」復為民法第一千一百四十七條所明定。故因繼承原因於登記前已取得不動產物權者，若未經登記，僅生不得處分之效果，先予敘明。

二、次查民法第一千一百七十七條係規定：「繼承開始時，繼承人有無不明者，由親屬會議於一個月內選定遺產管理人...。」又民法第一千一百七十八條第二項規定：「無親屬會議或親屬會議未於前條所定期限內選定遺產管理人者，利害關係人或檢察官，得聲請法院選任遺產管理人，並由法院依前項規定應為公示催告。」揆其規定均以繼承人有無不明時，才需由親屬會議或法院選任遺產管理人。另民法第一千一百七十九條對於遺產管理人之職務規定為：「遺產管理人之職務如左：一、編制遺產清冊。二、為保存遺產必要之處置。.....前項第一款所定之遺產清冊，管理人應於就職後三個月內編製之。第四款所定債權之清償，應先於遺贈物之交付，為清償債權或交付遺贈物之必要，管理人經親屬會議之同意得變賣遺產。」故遺產管理人，如欲對遺產為處分行為時，則需親屬會議之同意，始符為之。

三、依都市更新條例第二十二條規定：「實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規定申請獲：：四分之三以上之同意。」又依都市更新條例施行細則第十五條第一項第二款規定：「應檢附私有土地及合法建築物所有權人出具之同意書。」揆諸上開規定，有關參與都市更新需經土地所有人出具土地使用同意書，因係使土地所有人之權利行使受到限制，故為一負擔行為，亦為廣義之處分行為。

四、綜上，就此所為之處分行為，是否需經過親屬會議之同意，考量因遺產管理人有保存財產之權利及義務，並得為有利遺產之利用或改良行為，故其利用改良致變更財產之性質者，如非經法院同意應不得為之。（參照史尚寬「繼承法論」三三二頁。）故遺產管理人如欲參與都市更新時，仍應經由親屬會議或法院之同意始得為之。

備註：本件函釋所引之都市更新條例及都市更新施行細則業分別於108年1月30日及108年5月15日修正，併予提醒。

規範基礎

中央法規

都市更新條例 第22條

都市更新條例施行細則 第15條

民法物權編 第759條

民法繼承編 第1147條、第1177條、第1178條、第1178條、第1179條、第1179條

行政函釋

發文單位：法務部

發文字號：法律字第 10203500080 號

發文日期：民國 102 年 02 月 25 日

相關法條：民法 第 1179 條(101.12.26)

要旨：臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 68 條規定參照，如遺產變賣如非為保存遺產所必要，而係為利基金會運用，因與退除役官兵死亡無人繼承遺產管理辦法第 8-1 條等情形有別，得否適用該規定向法院聲請許可後變賣非無疑義，因尚無明文規定，且涉及上述相關規定解釋適用，宜由主管機關參酌規範意旨本於權責審認或考量增修相關規定，俾資明確

主旨：有關法定遺產管理人於辦理遺產變賣捐助財團法人○○○○基金會，究否應向法院聲請准許乙案，復如說明二、三，請查照參考。

說明：一、復貴會 101 年 9 月 3 日輔壹字第 1010071315 號書函。

二、按遺產管理人之設置，係為管理、保存及清算被繼承人之遺產，期以保護可能出現之繼承人、繼承債權人及繼承財產最後歸屬者；遺產管理人對於所管理遺產，僅於清償債務、交付遺贈物、為保存遺產之必要限度範圍內為適當之處置權限，對於所管理之遺產不得任意為處分（本部 95 年 3 月 20 日法律字第 0950008637 號函、101 年 6 月 4 日法律字第 10103104530 號函意旨參照）。民法第 1179 條第 1 項第 2 款規定關於遺產管理人職務「為保存遺產必要之處置」，除管理行為、改良行為外，必要之處分行為亦包括在內，惟以有保存遺產之必要者為限，故遺產如係建物而有荒廢喪失價值之虞，自得變賣以保存其價值，無須經親屬會議同意或法院之許可。至於遺產為土地者，是否有荒廢喪失價值之虞而有保存之必要，則須視個別情形而定（本部 77 年 12 月 21 日（77）法律字第 22629 號函參照）。次按民法為民事法律關係之普通法，如其他法律就民事法律關係有特別規定者，自應優先適用該其他法律之特別規定。有關現役軍人或退除役官兵死亡而無繼承人、繼承人之有無不明或繼承人因故不能管理遺產者，其遺產之處理，臺灣地區與大陸地區人民關係條例（以下簡稱兩岸條例）第 68 條及依該條第 3 項授權訂定之「退除役官兵死亡無人繼承遺產管理辦法」（以下簡稱遺產管理辦法）設有特別

紀錄
附件
3

規定，是有關退除役官兵死亡無繼承人、繼承人有無不明或繼承人因故不能管理遺產者，自應優先適用上開特別規定。又遺產管理辦法第 8 條之 1 第 1 項規定：「遺產管理人為清償債權、交付遺贈物或移交遺產給大陸地區繼承人，有變賣遺產之必要者，應聲請法院許可後辦理。」係賦予遺產管理人對於遺產之處理權限，且限於清償債權、交付遺贈物或移交遺產給大陸地區繼承人，且有變賣之必要者，始得聲請法院許可後辦理變賣（本部 96 年 8 月 13 日法律字第 0960024696 號函、101 年 1 月 16 日法律字第 1000021731 號函參照）。

三、查本件來函說明四所詢，貴會依兩岸條例第 68 條第 4 項「逕行捐助」無人繼承遺產（不動產）予財團法人○○○○基金會，得否以變賣方式為之，及變賣需否聲請法院許可等節，揆諸上開說明，分述如下：

- (一) 上開遺產之變賣倘經具體事實審認，係為防止有荒廢喪失價值之虞而有保存之必要者，即屬遺產管理人職務之「為保存遺產必要之處置」，無須經法院之許可即可為之。
- (二) 上開遺產之變賣如非為保存遺產所必要，而係「為利○○○○基金會之運用」（來函說明四參照），因與遺產管理辦法第 8 條之 1 第 1 項「清償債權、交付遺贈物或移交遺產給大陸地區繼承人」等情形有別，得否適用該規定向法院聲請許可後變賣之，非無疑義，邇來部分司法實務見解亦有認為與遺產管理辦法第 8 條之 1 第 1 項「清償債權、交付遺贈物或移交遺產給大陸地區繼承人」等情形有別，而以此為由駁回聲請者（臺灣新竹地方法院 101 年度司繼字第 732 號裁定、臺灣苗栗地方法院 101 年度家聲抗字第 5 號裁定、臺灣臺南地方法院 101 年度家抗字第 96 號裁定參照）。於此情形，貴會得否於「逕行捐助」前，本於執行遺產管理人職務必要限度範圍內之處置權限為遺產之變賣，抑或於「逕行捐助」後，交由財團法人○○○○基金會自行處理，因尚無明文規定，且涉及兩岸條例及遺產管理辦法相關規定之解釋適用，建請貴會參酌規範意旨本於權責審認之，或考量增修相關規定，俾資明確。

正 本：行政院國軍退除役官兵輔導委員會

副 本：本部資訊處（第 1、2 類）、本部法律事務司（4 份）

資料來源：法務部法規諮詢意見

資料來源：法務部主管法規查詢系統



為建築物所有權人亡故，其繼承人未辦妥繼承登記，得否由全體繼承人出具建築物拆除同意書准予拆除一案，復請 查照。

建築管理組

發布日期：1985-06-03

內政部函 74.06.03.台內營字第318917號

說明：

一、復 貴局74.04.22.北市工建字61974號函。

二、因繼承於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分物權，民法第759條定有明文，又建築物為權利客體，因拆除而失去存在，發生權利變動，性質上應屬處分行為。本件因繼承於登記前，全體繼承人依法已取得建築物之所有權，撥之前開說明，非先經繼承登記，不得由全體繼承人出具建築物拆除同意書而准予拆除。

最後更新日期：2018-10-08

內政部營建署版權所有 © 2020 All Rights Reserved.

紀錄附件 4



紀錄附件5

關於本部88年10月20日台88內營字第8875055號函釋，建築基地所有權人死亡，應由繼承人辦理繼承登記後再據以申請建築似有窒礙難行函請釋示乙案，復請查照。

建築管理組

發布日期：2000-09-15

內政部函 89.09.15.台內營字第8985990號

說明：

- 一、依據法務部89年6月30日法89律字第016160號函及89年7月10日法89律決字第023180號函辦理，並復貴府88年12月24日88府建管字第159638號函。
- 二、案經轉准法務部89年6月30日法89律字第016160號函示略以：二、查民法第759條規定：「因繼承、……，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」所稱之「處分」，民法中並未另為定義之規定，至土地法第34條之1執行要點第2點規定：「本法條第1項所稱『處分』，包括買賣、交換、共有土地上建築房屋及共有建物之拆除等法律上之處分與事實上之處分。……」，係就土地法第34條之1第1項：「共有土地或建築改良物，其處分、變更……，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。……。」所稱之「處分」為規定，並非針對民法第759條所定之「處分」為定義之規定，合先敘明。
- 三、按民法第759條所稱之「處分」，係指物權處分行為，亦即移轉或設定各種不動產物權而言，而不包括買賣或租賃等債權行為在內……。至本案建築基地所有權人死亡，以其全體繼承人為起造人申請建築，係就共同共有物為使用，屬公法上之法律行為，尚未發生物權之變動，與民法第759條所稱之「處分」，係屬物權處分行為，二者間尚屬有別。是建築基地繼承人於未辦畢繼承登記前申請建築，得出具除戶之戶籍登記簿、戶籍謄本、繼承系統表及全體繼承人之土地使用權同意書或依土地法第34條之1規定以繼承人過半數及其應有部分合計過半數之同意，作為該建照之土地權利證明文件，據以申請建築。

最後更新日期：2018-10-08

內政部營建署版權所有 © 2020 All Rights Reserved.

紀錄
附件 6

法規檢索

最新訊息

英譯法規

相關網站

最新訊息



關於都市更新單元內土地所有權人行蹤不明，得否由財產管理人代為提出同意書參與都市更新疑義案

發布日期：2010-09-09

內政部99.9.9台內營字第0990807459號函

查非訟事件法第108條規定，關於失蹤人之財產管理事件，由其住所地之法院管轄；同法第114條規定，失蹤人財產之取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，財產管理人應向該管登記機關為管理人之登記；另同法第118條規定，財產管理人應以善良管理人之注意，保存財產，並得為有利於失蹤人之利用或改良行為。但其利用或改良有變更財產性質之虞者，非經法院許可，不得為之。有關更新單元內所有權人行蹤不明，財產管理人得否代為簽署同意書及有否涉及「變更財產性質之虞」乙節，應請先行確認不動產是否已向登記機關為財產管理人之登記；另因都市更新之實施涉關權利價值分配、現金找補及現金補償等情事，恐有變更財產性質之虞，宜審慎為之，故仍宜由法院就個案事項認定許可後行使之，較為周延及妥適，並避免後續爭議。

最後更新日期：2019-05-06

[返回](#) [置頂](#)

[雙語詞彙對照表](#) | [下載專區](#) | [本署交通位置](#)

今日瀏覽人數：571
總瀏覽人數：4494948
最後更新日期：2020-03-30

內政部營建署 版權所有©copyright 2014
建議最佳瀏覽環境：Chrome 17、FireFox3.0、IE8.0以上版本 螢幕解析度：1024*768
【地址】10556 台北市松山區八德路2段342號 【電話總機】02-87712345

IP：192.168.12.137

使用者
連線



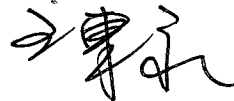
研商「被繼承人之遺產管理人能否等同所有權人出具危
老同意書及簽訂土地使用權同意書申請建築執照疑義」

會議簽到單

一、會議時間：109年3月31日(星期二)上午9時30分


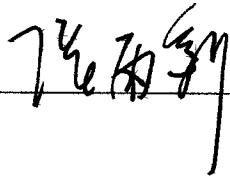
二、開會地點：本署601會議室

三、主持人：王主任秘書東永



紀錄：游穎軒

四、出席人員：

委員	簽章
林委員旺根	
張委員雨新	

單位名稱	職稱	姓名	職稱	姓名
樂揚建設股份有限公司	律師	黃聖凱		
	經理	張友濤		
	協理	黃香惠		蕭麗敏
司法院		請假		
法務部		請假		
臺北市政府	股長	簡宏朝		
	聘用法務員	宋若世		

單位名稱	職稱	姓名	職稱	姓名
新北市政府		黃嘉儀		
本部法規委員會		請假		
本部地政司		請假		
本署建築管理組	技士	張譯云		
本署都市更新組	組長	王武聰		王和石新
		黃恩華		游穎軒
		黃哲廷		黃球媛

陳佩琳

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342
號(營建署)
聯絡人：游穎軒
聯絡電話：02-87712750
電子郵件：s896316@cpami.gov.tw
傳真：02-87719420

受文者：臺北市府

發文日期：中華民國109年4月13日
發文字號：內授營更字第1090806274號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：(1091077241_1090806274_109D2011403-01.pdf)

主旨：檢送本部109年3月31日研商「被繼承人之遺產管理人能否
等同所有權人出具危老同意書及簽訂土地使用權同意書申
請建築執照疑義」會議紀錄1份，請查照。

說明：依本部109年3月20日內授營更字第1090805423號開會通知
單續辦。

正本：林委員旺根、張委員雨新、樂揚建設股份有限公司、司法院、法務部、臺北市府、新北市政府、本部法規委員會、地政司、營建署(建築管理組、都市更新組)

副本：

