

內政部 函

地址：臺北市松山區八德路2段342號（營建署）
聯絡人：郭建志
聯絡電話：02-87712702
電子郵件：bm960809@cpami.gov.tw
傳真：02-87712709

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國99年4月12日
發文字號：內授營建管字第0990802889號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如說明三(0990020922A附件.pdf)

主旨：關於貴局函為設有抵押權之建築物辦理滅失登記後，補辦拆除執照時是否應備具他項權利關係人之同意證明文件乙案，復請 查照。

說明：

- 一、復貴局99年2月22日北市都建字第09965580300號函。
- 二、按建築法（下稱本法）第28條第4款及第79條規定，略以：
「…建築物之拆除，應請領拆除執照。」、「申請拆除執照應備具申請書，並檢附建築物之權利證明文件或其他合法證明。」；至於「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關依本法規定核發之執照，僅為對申請建造、使用或拆除之許可。建築物起造人、或設計人、或監造人、或承造人，如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，應視其情形，分別依法負其責任。」查同法第26條另有明文。
- 三、復按本部72年6月11日七十二台內營字第159334號函釋，略以：「…直轄市、縣（市）主管建築機關依建築法第25條核發拆除執照，應令申請人檢具建築物所有權狀，建築物設有其他項權利者，並應取得他項權利關係人同意證明文件，憑以

都市發展局 0990412



BCAA09932620300

審定。…」，惟建築物如設有抵押權並於申請拆除執照前即已辦理滅失登記者，「…按民法第758條第1項規定：不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。而建物標的滅失為一法律事實非法律行為，是建物標的滅失之事實發生，其所有權隨之消滅，依上開規定不待登記即生效力，為使地籍登載與實際相符，爰土地登記規則第31條規定：建物滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，得由土地所有權人或其他權利人代位申請；亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該建物所有權人及他項權利人。建物已辦理限制登記者，並應通知囑託機關或預告登記請求權人。…次按民法第881條第1項前段規定抵押權除法律另有規定外，因抵押物滅失而消滅。故不動產物權因標的物滅失而消滅，其已登記之權利依法應辦消滅登記，設定其上之抵押權即失所附麗，應隨抵押物之滅失而消滅。…」為本部地政司99年3月29日地司（7）發字第0990000865號書函（如附件）所明釋。是本案所詢旨揭設有抵押權之建築物辦理滅失登記後，依本法補辦拆除執照時已無庸檢具他項權利關係人之同意證明文件；至於該建築物之拆除如有侵害他人財產之情事，應視其情形，由申請人依法負其責任。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：內政部地政司、本部營建署（建築管理組）、本部營建署（資訊室）、依權責劃分規定授權業務主管決行

2011/04/12
交15換07章

正本

檔 號：

保存年限：

內政部地政司 書函

機關地址：408台中市黎明路2段503號
聯絡人：陳希婉
聯絡電話：04-22502126
電子郵件：csw@land.moi.gov.tw
傳真：04-22502371

建管組

受文者：本部營建署

發文日期：中華民國99年3月29日

發文字號：地司(7)發字第0990000865號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：有關設有抵押權之建築改良物辦理滅失登記後，申請拆除執照之相關事宜乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴署99年3月11日營署建管字第0992904460號函。
- 二、按民法第758條第1項規定：不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。而建物標的滅失為一法律事實非法律行為，是建物標的滅失之事實發生，其所有權隨之消滅，依上開規定不待登記即生效力，為使地籍記載與實際相符，爰土地登記規則第31條規定：建物滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，得由土地所有權人或其他權利人代位申請；亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該建物所有權人及他項權利人。建物已辦理限制登記者，並應通知囑託機關或預告登記請求權人。合先敘明。
- 三、次按民法第881條第1項前段規定抵押權除法律另有規定外，因抵押物滅失而消滅。故不動產物權因標的物滅失而消滅，其已登記之權利依法應辦消滅登記，設定其上

99. 4. 1

第1頁 共2頁



營建署：署收字 099-0020922

三科
走

之抵押權即失所附麗，應隨抵押物之滅失而消滅，本部70年9月9日台內地字第29164號及73年9月7日台內地字第255992號函示參照，爰地政機關受理民眾申請建物消滅登記，如實地勘查結果，業已全部滅失時，即應依實辦理登記，至本案是否得以地政機關已辦理產權滅失登記為由，免檢附抵押權人拆除同意書乙節，係屬貴管，請本依權責卓處。

正本：本部營建署

副本：本司(中)土地登記科

內政部地政司

