

調查意見：

據陳訴人等稱：渠等所有坐落新竹市和平段 113*及 113*地號之土地，前與富昱建設股份有限公司（下稱富昱公司）訂定合建契約，渠等均係起造人之一；嗣後 K 棟及 L 棟第 1、2（夾層）、3 層系爭建物之工程契約已完成 9 成，而該公司卻倒閉，系爭建物遭債權人向台灣新竹地方法院民事執行處（下稱新竹地院民事執行處）聲請拍賣，嗣由黃○義為拍定人。又新竹市政府不當核准變更起造人名義為拍定人黃○義，且同意拍定人將已興建之建物 K 棟及 L 棟全部拆除，損及渠等權益，認為新竹地院民事執行處及新竹市政府均涉有違失云云。案經本院向內政部、新竹市政府、新竹市地政事務所、新竹地院民事執行處等，函詢及調閱相關卷證，分述調查意見如下：

- 一、台灣新竹地方法院民事執行處 92 年度執字第 11125 號清償借款強制執行事件，核無違失。
 - （一）陳訴人主張：渠等二人於 92 年 11 月 12 日向新竹地院民事執行處陳報，系爭建物係因合建契約而取得所有權，請求免予拍賣，惟該處僅於拍賣通知附註欄加註，不作實體認定，反而要拍定人自行查證，實有失職。又陳訴人稱，渠等係坐落新竹市和平段 113*及 113*地號之土地所有權人，亦係起造人之一，且已繳 100 多萬元配合款建造，亦繳契稅在案，足以證明系爭建物係陳訴人等二人所有，故該院執行處未查證，即併同拍賣係違法。
 - （二）惟查該院民事執行處 97 年 9 月 4 日新院雲 92 執武字第 11125 號函復陳訴人：本件強制執行程序中，陳訴人等雖主張為拍賣建物中 L、K 棟 1、2（夾層）、3 樓之所有人，請求將上開建物排除拍賣，惟陳訴人未提第三人異議之訴，以主張權利，亦未聲請裁

定提供擔保，請求停止執行程序，且該院歷次送達之拍賣通知，將上開建物列入拍賣，陳訴人均無意見，該院將上開建物一併拍賣，並為債權人承受，程序並無違誤，自無從於拍定後主張該院之拍賣程序損及陳訴人權益。

(三)本件強制執行事件，新竹地院民事執行處核無違失：

- 1、依最高法院96年台上字第2851號裁判：「主管機關核發建造執照所載之起造人，僅為聲請核發建造執照之人而已，未辦理建物第一次所有權以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，非謂建造執照所載之起造人，必為興建建物而原始取得其所有權之人。」同院69年台上字第3336號裁判：「房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，與起造人及納稅名義人誰屬無關。上訴人與高○新等五人，與破產人莊○坤訂立房屋建築契約，約定由上訴人等提供土地，被上訴人出資興建，而於建築完成後，由莊○坤將上訴人等分得之房屋交付上訴人等，用以換取其分得房屋之基地，其性質上應為互易，茲訟爭房屋既係莊○坤原始建築，又為其所分得，自屬莊○坤所有，縱其起造人及納稅名義人為上訴人等，對莊○坤之所有權亦無影響。」
- 2、查陳訴人等與富昱公司（即建主代表黃○○、張○○）之合建房屋契約第2條規定：「甲方（即富昱公司代表黃○○、張○○）依新竹市政府規定興建房屋，本契約成立日，即共同委託蔡○○建築師整體規劃，申請建照執照，其全部設計費用、房屋工程所用工料及其他一切費用，概由甲方負擔。」故系爭建物係由富昱公司出資建築，

依上開最高法院之裁判，於未辦理建物第一次所有權保存登記以前，該房屋所有權屬於出資興建之富昱公司。又查新竹市稅捐稽徵處 83 年度契約繳款書：「坐落於和平段 113*、113*、113*等地之不動產，原所有權人為富昱公司，納稅義務人為陳訴人等。」亦足證系爭建物之所有權屬於富昱公司。從而陳訴人等認為渠等為起造人之一，且有繳納契稅，均不足以證明渠等有系爭建物之所有權，渠等顯然認知錯誤，誤認系爭建物所有權屬於陳訴人等。

3、綜上，新竹地院民事執行處依債權人黃○義之聲請，拍賣富昱公司出資興建之建物（所有權屬於富昱公司），嗣因無人應賣，交債權人黃○義承受，並為拍定人。陳訴人等雖誤認為系爭建物之所有人，惟本件強制執行程序終結前，陳訴人等從未提起第三人異議之訴，以排除執行，且陳訴人等亦以債權人之身分，請求清償票款，參與分配，嗣經該院民事執行處發給案款及債權憑證在案，故本件強制執行事件，新竹地院民事執行處核無違失。

二、新竹市政府依法令，以 97 年 2 月 18 日府工建字第 0970011291 號函，核准變更系爭建物之起造人名義為拍定人黃○義，尚無違失。

（一）新竹市政府 97 年 2 月 18 日府工建字第 0970011291 號函核准變更起造人為拍定人黃○義，內政部訴願決定「無理由駁回」略以：法院拍賣後，依強制執行法第 98 條規定，訴願人（即陳訴人）即喪失已興建部分之建物所有權及起造人之權利，由拍定人黃○義承受，此係法律規定所致，非原處分機關權責行使之結果，拍定人復持法院權利移轉證明書申請

變更起造人名義，原處分機關參照該部 64 年 5 月 16 日台內營字第 630541 號函釋及 73 年 11 月 7 日台內營字第 266873 號函釋意旨，拍定人毋須取得土地使用權同意書即可申請，原處分尚無不合，應予維持，訴願無理由，合先敘明。

- (二)陳訴人等稱：依 68 年 8 月 23 日台內營字第 24095 號函規定，起造人變更，需經雙方當事人之同意，惟新竹市政府僅憑新竹地院 96 年 11 月 5 日新院雲 92 執武 11125 字第 23408 號不動產權利移轉證書，即核准拍定人黃○義變更起造人。……陳訴人等之 1131、1132 號土地並未拍賣，該府竟將起造人變更為拍定人黃○義一人，該府建管課明顯違法云云。
- (三)惟查新竹市政府 98 年 4 月 27 日府工建字第 0980031478 號函本院及陳訴人：陳訴人等原取得之系爭建物起造人名義，已因新竹地院拍賣，由債權人黃○義承受，陳訴人等因而喪失起造人之權力，復經新竹地院 96 年 11 月 5 日出具不動產移轉證書，拍定人黃○義依建築法第 55 條規定，憑法院權利移轉證明書申請變更起造人名義，核與內政部 64 年 5 月 16 日台內營字第 630541 號函示相符，無須再取得土地使用權人同意。
- (四)新竹市政府依法令，以 97 年 2 月 18 日府工建字第 0970011291 號函核准變更系爭建物之起造人名義為拍定人黃○義，尚無違失：
- 1、依建築法第 55 條第 1 項規定：「起造人領得建造執照或雜項執照後，如有左列各款情事之一者，應即申報該管主管建築機關備案：一、變更起造人。……」復依內政部 64 年 5 月 16 日台內營字第 630541 號函示：「按拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起取得

該不動產所有權。債權人承受債務人之不動產亦同。此為強制執行法第 98 條所明定。……本案房地，經法院拍定結果土地及未完成之建築物拍定人非屬同一人，……拍定人如僅聲請為起造人變更，應毋須再取得土地使用權同意書與經設計人監造人簽章，但主管建築機關於核准變更時應同時告知利害關係人。」

2、本案系爭建物係富昱公司出資興建，由富昱公司取得所有權，嗣因週轉失靈，遭債權人查封、拍賣，新竹地院 96 年 11 月 5 日新院雲 92 執武 11125 字第 23408 號不動產權利移轉證書予拍定人黃○義，渠承受系爭建物之所有權，遂向新竹市政府申請變更起造人名義為黃○義，該府依前揭法令核准變更在案。

3、至於陳訴人等稱，應適用內政部 68 年 8 月 23 日台內營字第 24095 號函金門縣政府：「為建築共同起造人出具土地使用同意書，申請逕行變更起造人，可否准予辦理乙案，……是申請為建築物起造人名義變更，固不僅應經雙方當事人之同意，並應審查其建築土地權利之變更是否合法以為斷。」惟本函係針對「共同起造人」變更起造人名義，應經雙方當事人之同意；而本案係「拍定人」申請變更起造人名義，依前揭法令不用經土地所有權人同意。故陳訴人等主張引用本函，因適用主體與情事不同，逕以引用，容有疑異，該府依前揭法令變更起造人，尚無違失。

三、拍定人黃○義向新竹市政府申請廢止原建造執照，該府 97 年 5 月 13 日府工建字第 0970046515 號函復得拆除，亦無違失。

(一)新竹市政府 97 年 5 月 13 日府工建字第 0970046515

號函復拍定人黃○義得辦理拆除，內政部訴願決定「訴願不受理」略以：內政部訴願會認為本函並未對新起造人之申請事項有所准駁，純屬原處分機關就新起造人申請案所為事實及理由之說明，並非訴願法上之行政處分，訴願人（即陳訴人）對之提起訴願，不合訴願法第 3 條第 1 項及第 77 條第 8 款規定，應不予受理，合先敘明。

- (二)陳訴人認為系爭建物係陳訴人等二人所有，新竹市政府建請拍定人黃○義暫緩拆除，僅係建議性質；又認為黃○義既承受該公司的債權，自應負責該公司未完成合建續建之債務，即應履約續建完成交屋，不得將該建物拆除，該府嗣後准予拆除，係違法拆除云云。
- (三)新竹市政府 98 年 4 月 27 日府工建字第 0980031478 號函本院：拍定人未繼續起造動工興建，復以現有地上物朽壞不堪，且結構設計為 81 年間，921 地震發生前之舊規範，有拆除重建之必要為由，申請依建築法第 55 條第 2 項及第 78 條第 1 項第 3 款規定辦理工程中止拆除。該府 97 年 5 月 21 日府工建字第 0970047519 號函黃○義建請暫緩動工拆除，先行與陳訴人等協調妥處，如涉及私權糾紛，拍定人自應依建築法第 26 條規定負一切法律責任。
- (四)新竹市政府 97 年 5 月 13 日府工建字第 0970046515 號函復拍定人黃○義，得拆除全棟建物，亦無違失。

- 1、依建築法第 55 條第 2 項規定：「前項中止之工程，其可供使用部分，應由起造人依照規定辦理變更設計，申請使用；其不堪供使用部分，由起造人拆除之。」及第 78 條第 1 項第 3 款規定：「建築物之拆除應先請領拆除執照。但左列各款之建

築物，無第 83 條規定情形者不在此限：……三、傾頹或朽壞有危險之虞必須立即拆除之建築物。」

- 2、陳訴人等誤認渠等係系爭建物之所有權人，已如上述，又誤認黃○義承受「富昱公司的合建契約」即應履約續建，並完成後交屋。惟查拍定人黃○義僅係依強制執行法第 98 條第 1 項規定，承受「系爭建物」，至於陳訴人等與富昱公司之合建契約，拍定人並未承受，陳訴人等如受有損失，自應向契約相對人請求。
- 3、查新竹地方法院民事執行處 92 年度執字第 11125 號清償借款強制執行事件，所附卷證之照片，K 棟及 L 棟建物之現況，大部分均無門窗且堆置水泥、沙子等雜物，殘破不堪。該府 97 年 5 月 13 日府工建字第 0970046515 號函黃○義：「以該建物經許○○建築師事務所簽認，確已朽壞不堪，自得依前開法律辦理拆除。」該府依前揭法律函復黃○義得拆除，亦無違失。