

內政部 函

地址：10017臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：江慧禎
聯絡電話：(02)23565155
傳真：(02)23566315
電子信箱：moi1575@moi.gov.tw



受文者：臺中市政府地政局

發文日期：中華民國106年4月28日
發文字號：台內地字第1061303759號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴局函為實施建築管理地區領有使用執照之建物，辦理建物所有權第一次登記時，建物登記簿標示部之「建築完成日期」欄位登載疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局106年3月6日高市地政籍字第10630580400號函。
- 二、查貴局來函提及登記機關辦理旨揭建築完成日期欄位之登載實務作法分歧，案經本部函請各直轄市、縣(市)政府查復，僅有極少數登記機關未以使用執照之「核發日期」登載。經綜整相關規定及實務登記作業，旨揭建物之「建築完成日期」欄位仍以使用執照之「核發日期」登載為宜，說明如下：


- (一)按申請建物所有權第一次登記，如該建物係在實施建築管理地區者，應提出使用執照或依法得免發使用執照等證明文件，以證明係合法房屋，前經行政院57年6月5日台(57)內字第4423號令核示有案。至於實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉(鎮、市、區)公所之證明文件或實施建築管理前繳納房



地籍科 收文:106/04/28



161060015549 無附件



屋稅相關證明文件(民國69年土地登記規則第70條增訂說明參照，現為土地登記規則第79條)。換言之，建物所有權第一次登記，不論該建物係在實施建築管理後或前建造者，均以合法建物為限。次按建築工程完竣並非當然為合法建物，尚須符合由主管建築機關查驗該建物之主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符等法律規定之特定構成要件後，核發使用執照，方為合法建物(建築法第70條及法務部95年4月25日法律字第0950011947號函參照)。是竣工日期僅為該建物建築硬體工程完工之時，尚非必然是合法建物。

(二)登記簿之建築完成日期欄位係依登記申請書之原因發生日期予以登載，依本部自民國56年訂頒之土地建物所有權登記聲請書填用說明相關沿革以觀，登記原因發生日期之填載，有建築使用執照者，係以其使用執照核發日期填寫；無建築使用執照者，則以建築完成日期填寫。是登記簿之建築完成日期與登記申請書之登記原因發生日期兩者登載內容尚稱一致。

(三)查早期使用執照並無竣工日期欄位，目前亦仍有部分使用執照無竣工日期欄位。又現行以使用執照之「核發日期」登載，執行以來，並無問題。爰仍應依現行欄位名稱及登載方式辦理。

正本：高雄市政府地政局

副本：各直轄市政府地政局(除高雄市政府地政局外)、各縣市政府

2017-04-28
15:48:25