

臺灣臺北地方法院民事裁定

113年度司繼字第1978號

聲請人 邱士芳律師（即被繼承人卓劉慶弟之遺產管理人）

代理人 滕旭平

上列聲請人聲請許可處分遺產事件，本院裁定如下：

主 文

許可聲請人對被繼承人卓劉慶弟遺產中坐落於臺北市○○區○○段○○段○○地號土地之地上物向主管機關辦理保存登記。  
聲請程序費用新臺幣壹仟元由被繼承人卓劉慶弟之遺產負擔。

理 由

一、按遺產管理人之職務如下：(一)編製遺產清冊。(二)為保存遺產必要之處置。(三)聲請法院依公示催告程序，限定一年以上之期間，公告被繼承人之債權人及受遺贈人，命其於該期間內報明債權及為願受遺贈與否之聲明，被繼承人之債權人及受遺贈人為管理所已知者，應分別通知之。(四)清償債權或交付遺贈物。(五)有繼承人承認繼承或遺產歸屬國庫時，為遺產之移交。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，民法第1179條定有明文。次按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。此於遺產管理人、遺囑執行人及其他法院選任財產管理人準用之，家事事件法第141條、第151條亦著有規定。是遺產管理人管理被繼承人之財產，依法僅得以善良管理人之注意程度為保存、利用或改良行為，且利用、改良財產之行為，必項以有利於被繼承人為前提；而須聲請法院許可者，亦以該利用或改良行為，有足以變更財產性質之情形為限。

01 二、本件聲請意旨略以：被繼承人卓劉慶弟（女、民國00年00月  
02 0日生、身分證統一編號：Z000000000號）於112年7月28日  
03 死亡，聲請人前經本院以112年度司繼字第2901號、第2338  
04 號裁定選任為被繼承人之遺產管理人，並經112年度司家催  
05 字第140號裁定准對被繼承人債權人及受遺贈人為公示催告  
06 在案。被繼承人生前曾委託第三人於遺產中坐落於臺北市○  
07 ○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）興建建物  
08 （門牌號碼：臺北市○○區○○路0段00巷00號，下稱系  
09 爭建物），現已完工，為辦理該建物之保存登記，爰依法聲  
10 請本院許可等語。

11 三、查聲請人之主張，業據提出土地登記第一類謄本、工程承攬  
12 合約書、使用執照申請書、110建字第0047號工程竣工照片  
13 等件影本為證，復經本院依職權調閱112年度司繼字第290  
14 1、2338號、112年度司家催字第140號案卷查明無誤，堪信  
15 為真實。次查，被繼承人生前為在系爭土地上拆除舊建物並  
16 建築新建物，曾委託滕旭平建築師事務所，向臺北市政府都  
17 市發展局申請建照執照，經該局於110年2月22日核發（110  
18 建字第0047號），此有臺北市建築管理工程處函覆之建照執  
19 照申請書、臺北市○○區○○段○○段00000○號建物登記  
20 第一類謄本、109年6月20日拆除切結書等影本在卷可稽。是  
21 本件聲請人就被繼承人生前出資興建系爭土地上之建物，向  
22 建管主管機關申請使用執照，俾憑向地政機關辦理保存登  
23 記，係以保存被繼承人遺產（即系爭建物）為目的，此與法  
24 務部101年6月4日法律字第10103104530號函釋，係遺產管理  
25 人申請建照執照於其所管理之被繼承人土地上建築房屋之處  
26 分行為不同。惟按遺產管理人得為保存遺產之必要處置，此  
27 「必要處置」，包括有利於遺產而不變更物或權利性質之利  
28 用或改良行為，除有保存遺產之必要，原則上不得處分遺  
29 產。所謂「必要」係指遺產易於腐壞，保管不易，或政策改  
30 變致價格暴跌等，例如普通營業上貨品之出售，易腐敗物之  
31 變賣，非予處分，不得保存其價值，始由遺產管理人，依善

01 良管理人之注意義務而為處分，要非任何情形，均屬保存遺  
02 產之必要處置。次按未辦理建物所有權第一次登記之建物，  
03 由出資建造人原始取得所有權（最高法院110年度台上字第1  
04 31號民事判決意旨參照），再按因繼承、強制執行、徵收、  
05 法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物  
06 權者，應經登記，始得處分其物權，民法第759條定有明  
07 文。本件被繼承人卓劉慶弟既為系爭建物之原始起造人，揆  
08 諸民法第759條規定及前揭裁判意旨所示，系爭建物為興建  
09 完成尚未辦理所有權第1次登記之建物，被繼承人係依民法  
10 第759條所定基於其他非因法律行為（即原始起造）而於登  
11 記前取得不動產物權，惟被繼承人於申請系爭建物使用執照  
12 及辦理建物所有權登記前即死亡，故該系爭建物現為未辦保  
13 存登記建物，今聲請人以被繼承人遺產管理人身分，欲申請  
14 系爭建物之使用執照，進而辦理該建物之保存登記，則系爭  
15 建物雖無物理形態之改變，但可從未登記建物成為可處分物  
16 權之已登記建物，應屬具財產性質之權利變更，且聲請人為  
17 此系爭建物權利變更之行為，係以保存被繼承人之遺產為目  
18 的，況聲請人如遲無法申請使用執照，致將來無從辦理所有  
19 權登記，恐有減損系爭建物之價值，甚遭違建拆除之命運，  
20 故聲請人聲請許可申辦被繼承人所遺系爭建物之使用執照及  
21 保存登記，係有利於被繼承人遺產管理之行為，其聲請於法  
22 尚無不合，應予准許。爰裁定如主文。

23 四、如不服本裁定，須於裁定送達後10日內，以書狀向本院提出  
24 抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,000元。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 9 日  
26 家事法庭 司法事務官 翟天翔