

建物要有保存登記 · · ·

高雄縣大樹鄉溪埔村1巷1弄18號黃樹蘭先生問：

我等6戶在民國64、65年間，自某建築公司購進3層連棟樓房各一幢，依法辦妥登記，各持有建物所有權狀。雙方原所立買賣房屋契約書，及房屋所有權移轉契約書，均載明為3層樓房。不料，今忽接獲地政事務所通知，「經查第3層樓房無合法建築證明文件，業已報請縣政府辦理建築物標示更正登記，註銷第3層樓房，依縣政府某年月日某號函准，辦理更正登記完畢，請繳回書狀更正」，請問

(1)我們是否應將書狀繳回更正？

(2)如不繳回更正，但地政所地籍冊已更正，對將來出售轉讓何影響？

(3)某建築公司及地政所應負何種責任？可否補救

高瑞鈺律師答覆：
(1)依來函所述，本件情形是地政所登記人員在登記完畢後，發現登記錯誤，以書面聲請縣政府查明核准，而為更正登記（土地法第69條）。

所指第3層房屋，如確無合法建築證明文件（建

築執照、使用執照），自應繳回書狀接受更正。如今你等亟應查訪當初負責設計監造的建築師及營造廠，究明真相，同時研究補救之道。

(2)如果所指第3層房屋，竟不能經由程序補正，使成合法房屋，將屬違章建築，屆時恐將遭受取締。

(3)因登記錯誤致受損害者，由地政機關負損害賠償責任，但地政機關證明原因應歸責於受害人時，不在此限，土地法第68條著有明文。你們如果受損害，且損害與登記錯誤有關係者，自得證明所受損害，向地政所請求損害賠償。

(4)你們得依民法第184條第1項侵權行為，或依民法第353條債務不履行的規定，請求建築公司損害賠償。如公司負責人蓄意欺罔情事，並得追訴詐欺刑責。

(5)第3層房屋如不能辦理建物保存登記，執有建物所有權狀，將來出售轉讓時，你們當然無法履行房屋所有權移轉登記的義務。質言之，你們雖得依買賣契約點交買受人一併使用收益，買受人終究不能取得物權。

· · · 始能正式移轉所有權



●豐年叢書●

台灣的海水 觀賞魚

國內水產生物珍貴資料!!

劉振鄉先生撰著，台灣省水產試驗所前所長鄧火土博士推薦。

除了250餘幅彩色圖說外，內容包括：海水觀賞魚的認識、功用、飼養、魚病治療、撈捕、海水魚淡化、儲運，以及台灣近海的海水觀賞魚資源保護。

定價 300 元

(平裝另加掛號郵資9元)

豐年社 台北市溫州街14號
郵政劃撥 5930 號

國語日報

父母愛子女·子女愛國語日報

為什麼家家歡迎國語日報？

國語日報是一份「小型的大報」，內容純正高尚，消息迅速正確，短評「日日談」立論公正，專欄跟副刊可讀性極高。

國語日報全部用白話文撰稿，並且字字注上標準國音。常讀國語日報，可以學國語、學現代文字。

國語日報每天有「兒童」「少年」「家庭」副刊，並有兒童習作園地「我的作品」和「小畫家」。一份報，全家看。國語日報附贈的雙週刊「古今文選」經海內外各大中學選為國文課本。「書和人」是介紹書籍與人物的權威讀物。報費每月六十元。

國語日報出版部

設有舒適美觀的書室，陳列本報出版的兒童讀物、家庭讀物、國語文書刊。每天營業到晚上八點，歡迎家長下班時帶子女來買書看書。

國語日報語文中心

設備雅潔舒適，教室氣溫調節，開有外籍人士和華僑華語班，國人國語正音班，中小學生作文班，成人、兒童書法班。採小班制，重視個別指導。

訂報電話：3412448

出版部書屋電話：3413510

語文中心電話：3418821

· 台北市福州街十號

· 台北市福州街十一號之三

· 台北市福州街11號之3三、四樓