

內政部 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)
聯絡人：賴玲玲
聯絡電話：02-87712880
電子郵件：lingling@cpami.gov.tw
傳真：02-87712709

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國108年5月21日
發文字號：台內營字第1080808653號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明 (1081102201_1080808653_108D2016954-01.odt)

主旨：有關共有土地建築房屋，得否依土地法第34條之1規定辦理疑義1案，請查照。

說明：

- 一、依臺北市政府107年9月18日府授都建字第1072125352號函、屏東縣政府107年9月19日屏府城管字第10771455000號函暨本部107年8月27日內授營建管字第1070813854號函（諒達）辦理。
- 二、按土地法第34條之1執行要點於106年12月1日台內地字第1061307056號令修正全文，上開本部107年8月27日函之說明三：「查本部歷次函釋，有關申請建築執照涉有出具土地使用權同意書，同意他人建築房屋，係屬土地處分行為之一，如其處分合於土地法第34條之1，自得認可為建築法第30條所定之土地權利證明文件。按修正后土地法第34條之1執行要點之規定，應以有償為限，請各直轄市、縣(市)政府及該管特設主管建築機關，依上開要點規定配合辦理。」合先敘明。



理事長	會務常務理事	財務常務理事	主任委員	秘書長	秘書	承辦人

全國建築師公會	
收文第	108年 5月 22日 號
	1359

內政部 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)

聯絡人：賴玲玲

聯絡電話：02-87712880

電子郵件：lingling@cpami.gov.tw

傳真：02-87712709

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國108年5月21日

發文字號：台內營字第1080808653號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明 (1081102201_1080808653_108D2016954-01.odt)

主旨：有關共有土地建築房屋，得否依土地法第34條之1規定辦理疑義1案，請查照。

說明：

- 一、依臺北市政府107年9月18日府授都建字第1072125352號函、屏東縣政府107年9月19日屏府城管字第10771455000號函暨本部107年8月27日內授營建管字第1070813854號函(諒達)辦理。
- 二、按土地法第34條之1執行要點於106年12月1日台內地字第1061307056號令修正全文，上開本部107年8月27日函之說明三：「查本部歷次函釋，有關申請建築執照涉有出具土地使用權同意書，同意他人建築房屋，係屬土地處分行為之一，如其處分合於土地法第34條之1，自得認可為建築法第30條所定之土地權利證明文件。按修正后土地法第34條之1執行要點之規定，應以有償為限，請各直轄市、縣(市)政府及該管特設主管建築機關，依上開要點規定配合辦理。」合先敘明。



三、按土地法第34條之1執行要點第3點規定「本法條第1項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為及共有物分割；所定變更，以有償或不影響不同意共有人之利益為限；所定設定地上權、農育權、不動產役權或典權，以有償為限。」土地法第34條之1第1項之規定，係以限制少數共有人所有權之方式，以增進公共利益。故為符合憲法保障財產權之意旨，該法條之適用範圍應限縮於可兼顧不同意少數共有人利益之情形，並對之應有合理性之補償。準此，無償性之處分與無償性設定上開物權，對於不同意共有人之所有權造成過大侵害，故不在適用之列。至於事實上之處分行為，恆使共有不動產歸於消滅，且以無償為常，對不同意之共有人無補償之道，亦不包含之（參照司法院釋字第562號解釋（附件1）及謝在全民法物權論【上】103年9月修訂6版第367頁至第369頁）。又按法務部99年9月23日法律決字第0999023709號函示（附件2），無償性之處分行為、事實上處分行為及共有不動產涉及性質之變更，影響不同意共有人之利益，且無補償之道，應作不包括之限制解釋。

四、承上，為全面檢討歷次函釋之存廢，請於5月30日前，依附表回復說明，在土地法第34條之1執行要點於106年12月1日台內地字第1061307056號令修正全文生效後，引用該法第34條之1規定之申請件數及態樣，與未來可能面臨之問題。

正本：6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、連江縣政府、金門縣政府、墾丁國家公園管理處、玉山國家公園管理處、陽明山國家公園管理處、太魯閣國家公園管理處、雪霸國家公園管理處、金門國家公園管理處、海洋國家公園管理處、台江國家公園管理處、科技部新竹科學工業園區管理局、科技部中部科學工業園區管理局、科技部南部科學工業園區管理局、經濟部水利署臺北水源特定區管理局、經濟部加工出口區管理處、中華民國全國建築師公會

副本：本部地政司(含附件)、營建署(建築管理組)

2019/05/22
08:58:51
電 文
交 換 章

公
換
章

裝

訂

07

線

附表

106年12月1日以後依土地法第34條之1之申請案件調查

件數		尚未核准件數		件數
項目	已核准之件數	尚未釐清之問題(請列點說明)		
新建	1.	<u> </u> 件		<u> </u> 件
	2.			<u> </u> 件
	3.			<u> </u> 件
增建	1.	<u> </u> 件		<u> </u> 件
	2.			<u> </u> 件
	3.			<u> </u> 件
申請建造執照				

	改建	1. 1件 2. 3.	1. 1件 2. 3.	1. 1件 2. 3.
	修建	1. 1件 2. 3.	1. 1件 2. 3.	1. 1件 2. 3.
	申請雜項執照	1. 1件 2. 3.	1. 1件 2. 3.	1. 1件 2. 3.

五層以下公寓大廈於公共土地增設昇降設備	1. <u> </u> 件 2. <u> </u> 件 3. <u> </u> 件	<u> </u> 件 <u> </u> 件 <u> </u> 件 <u> </u> 件
其他申請作業	<u> </u> 件	<u> </u> 件
<input type="checkbox"/> 無上開申請案件		

填表機關：_____