

檔 號：

保存年限：

## 臺北市政府都市發展局 函

地址：11008臺北市市府路1號南區2樓

承辦人：徐家楹

電話：1999(外縣市02-27208889)#8369

傳真：(02)2759-5769

電子信箱：3120@dba2.tcg.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國106年5月9日

發文字號：北市都授建字第10634891600號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(34891600A00\_ATTCH1.pdf)

主旨：函轉內政部營建署釋示「依『都市計畫容積移轉實施辦法』申請案件無土地法第34條之1或民法第820條適用」一案，請查照並轉知貴會會員。

說明：

- 一、依內政部營建署106年4月11日營署都字第1060017112號函辦理。
- 二、本案納入本局106年內政部建管法令函釋彙編第029號，彙編歸類第一組編號第020號。
- 三、網路網址：[www.dba.tcg.gov.tw](http://www.dba.tcg.gov.tw)。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會

副本：

裝

訂

線

檔 號：  
保存年限：

## 內政部營建署 函

地址：10556臺北市八德路二段342號  
聯絡人：蔡宛蓉  
聯絡電話：02-87712609  
電子郵件：ag0791@cpami.gov.tw  
傳真：02-87712624

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國106年4月11日  
發文字號：營署都字第1060017112號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明三(1060017112.pdf)

主旨：有關貴府函詢依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉案件，有無民法第820條或土地法第34條之1適用1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局106年3月20日北市都綜字第10631623500號函。
- 二、查接受基地依旨開辦法規定申請移入容積時，得否適用土地法第34條之1規定，本部94年11月30日台內營字第0940087666號函復貴府略以：「...接受基地...申請移入容積，既無涉共有土地或建築改良物之變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，亦非屬共有土地或建築改良物之處分行為，應無土地法第34條之1規定之適用。」。
- 三、另查有關申請建造執照案，其土地使用同意權如合於民法第820條第1項規定，是否仍有土地法第34條之1執行要點之適用疑義，前經本署函詢法務部，經該部101年7月24日法律決字第10103105640號函示略以：「...在共有土地上建築房屋，非屬民法第820條所定『共有物之管理』，自無該條規定之適用。」，檢送前開二函影本各1份，請參考

都市發展局 1060411



\*BCAA10633011600\*



正本：臺北市政府都市發展局

副本：本署建築管理組、都市計畫組

電017-0411  
交11換42章

公  
換  
章

訂

線

線

副本

檔 號：

保存年限：

## 內政部 函

機關地址：臺北市徐州路5號

聯絡人：陳威志

聯絡電話：(02) 87712609

電子信箱：wynson@cpami.gov.tw

受文者：都市計畫組（一科）

發文日期：中華民國94年11月30日

發文字號：台內營字第0940087666號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：關於貴府函詢接受基地依「都市計畫容積移轉實施辦法」規定申請移入容積時，如土地產權尚未全部取得，得否適用土地法第34條之1規定辦理乙案，請 查照。

說明：

- 一、復貴府94年10月28日府都綜字第09419531600號函。
- 二、按土地法第34條之1第1項規定所稱「處分」，依本部訂頒之「土地法第三十四條之一執行要點」第3點規定，係指法律上及事實上之處分。但不包括贈與等無償之處分、信託行為及共有物分割。又法律上之處分，乃就共有物上存在之權利為移轉、限制或拋棄等行為，如所有權之讓與；事實上之處分，乃就原物體加以物質之變形、改造或毀損等，如共有建築物之拆除、改建等行為。基此，本案接受基地依旨揭辦法規定申請移入容積，既無涉共有土地或建築改良物之變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，亦非屬共有土地或建築改良物之處分行為，應無土地法第34條之1規定之適用。

正本：臺北市政府

副本：內政部法規委員會、內政部地政司、營建署資訊室（請上網公告）、  
都市計畫組（一科）

部長 蘇嘉全



## 相關實務見解內容 行政函釋

發文單位： 法務部  
發文字號： 法律決字第10103105640號  
發文日期： 民國 101 年 7 月 24 日  
資料來源： 法務部法規諮詢意見  
相關法條： 民法 第 819、820、828 條(101.6.13)  
要 旨： 參照民法第 820 條規定及學者見解，所稱「共有物之管理」專指保存行為及改良、利用等行為，不包括共有物之處分，又司法實務見解及內政部函釋認為，於共有土地上建築房屋，係屬對共有物之處分，故在共有土地上建築房屋，非屬「共有物之管理」，自無上述規定適用

主 旨：關於貴署函詢申請建造執照案，其提具之土地使用權同意書如合於民法第 820 條第 1 項規定，是否仍有土地法第 34 條之 1 執行要點之適用疑義乙案，本部意見如說明二至四。請查照參考。

說 明：一、復貴署 101 年 6 月 1 日營署建管字第 1010029243 號函。

二、按訴願法第 96 條規定：「原行政處分經撤銷後，原行政處分機關須重為處分者，應依訴願意旨為之，並將處理情形以書面告知受理訴願機關。」本件既經新北市政府訴願決定撤銷原處分在案，自應依上開規定辦理，合先敘明。

三、次按民法第 820 條第 1 項規定：「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」因有關共有物處分（包括變更及設定負擔），已在民法第 819 條第 2 項規定，故此所稱「共有物之管理」，專指保存行為及改良、利用等行為，而不包括共有物之處分（參考謝在全著，民法物權論上冊，99 年 9 月修訂五版，頁 521；王澤鑑著，民法物權，98 年 7 月版，頁 295 至 296）。復按土地法（以下稱該法）第 34 條之 1 第 1 項規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」上開規定係民法第 819 條第 2 項之特別規定，其立法意旨係在於兼顧共有人之權益範圍內，排除民法第 819 條第 2 項、第 828 條第 3 項規定之適用，以便利不動產所有權之交易，解決共有不動產之糾紛，促進共有物之有效利用，增進公共利益（司法院釋字第 562 號解釋參照）。

四、又按司法實務見解及內政部函釋認為：於共有土地上建築房屋，係屬對共有物之處分（改制前行政法院 78 年度判字第 1796 號、最高行政法院 88 年度判字第 3880 號判決，台中高等行政法院 93 年度訴字第 323 號判決，高雄高等行政法院 94 年度訴字第 299 號判決

，內政部 65 年 1 月 10 日台內營字第 661304 號及 67 年 4 月 7 日台內營字第 775063 號函參照）。從而，揆諸前開說明，在共有土地上建築房屋，非屬民法第 820 條所定「共有物之管理」，自無該條規定之適用。至本部 99 年 8 月 5 日法律決字第 0999030399 號函，係針對建築基地需跨越（通行）共有之水利用地，方臨接道路（指定建築線），該共有土地「同意通行權之行使」，得否依民法第 820 條規定辦理疑義，所表示之意見，與本件案情迥異，不得任意比附援引，併予指明。另本件涉及「土地法第 34 條之 1 執行要點」之適用，貴署如認仍有疑義，請洽詢該要點主管機關貴部地政司之意見。

正 本：內政部營建署

副 本：本部資訊處（同屬第 1、2 類）、本部法律事務司（4 份）

圖表： 無圖表資料