

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

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

