

內政部營建署 開會通知單

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國108年8月26日

發文字號：營署建管字第1080057563號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如備註 (1081175189_1080057563_108D2028342-01.pdf)

開會事由：有關申請建造執照及拆除執照適用土地法第34條之1
規定之執行方式

開會時間：108年9月4日(星期三)下午2時30分

開會地點：本署107會議室(臺北市松山區八德路2段342號1樓)

主持人：高組長文婷

聯絡人及電話：正工程司賴玲玲02-87712880

出席者：6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、連江縣政府、金門縣政府、中華民國
不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、法務部、
本部地政司、法規委員會

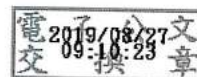
列席者：本署建築管理組樂副組長中丕、楊簡任技正哲維、陳科長清茂

副本：本署建築管理組

備註：

一、檢附會議議程及討論資料1份。

二、本署停車位有限，請搭乘公共運輸與會。



會議議程

壹、會議說明

- 一、土地法第34條之1(以下簡稱本法)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。(第1項)…第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。(第3項)」有關共有土地共有人建築房屋，得引用土地法第34條之1規定，始自本部64年10月21日台內地字第657006號函即有說明。隨著實際狀況發展，辦理建築執照之建造執照、拆除執照、變更使用執照及畸零地協調等作業，本部多案函釋引用土地法第34條之1規定，合先述明。
- 二、土地法第34條之1執行要點(本要點)於75年8月19日台(75)內地字第四二九七三三號函頒定實施，本要點最近一次修正於106年12月1日台內地字第1061307056號令頒定(附件1)，其中要點第3點：「本法條第一項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為及共有物分割」暨第8點之(二)「涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受對價或補償之證明或已依法提存之證明文件」
- 三、本署106年12月20日函請各直轄市、縣(市)政府檢視本要點106年12月1日修正內容有無影響其核發建造執照與使用執照作業；107年8月27日並函知各直轄市、縣(市)政府，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，按土地法第34條之1執行要點最新規定之第3點，應以有償為限(附件2)。之後臺北市政府107年9月18日(附件3)及屏東縣政府107年9月19日(附件4)分別函詢，共有土地部分共有人提出土地使用權同意書申請建築執照，對於「對價或補償者」可否於使用執照核發後辦理建築物權利登記時完成；本部營建署依此彙整歷次函釋關於建造執照申請得適用土地法第34條之1規定之態樣如下，函請本部地政司就上開臺北市政府及臺屏東縣政

府之函詢內容表示意見。

四、承上地政司於107年11月21日內地司字第1071356718號函(附件5)回復：

- (一)說明三：「…按民法第819條第2項規定：『共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。』所謂處分通常是包括設定負擔，但本項之處分行為既與設定負擔並列，故僅指事實上處分及設定負擔以外之法律上之處分（指處分行為，不包括負擔行為）而言。…查法務部82年10月18日（82）法律字第21747號函略以：『關於土地所有人出具土地使用同意書予特定人建築房屋，特定人既得依約於該土地上建築房屋，原土地所有人之權利行使即因而受限制。故從法律行為外觀而言，土地所有人出具土地使用同意書，應係上揭說明所稱之『負擔行為』……』是土地所有權人出具使用同意書申請建築執照係屬負擔行為，似非民法第819條第2項規定之處分，亦無本法條之適用，惟因涉及民法規定事宜，如貴署仍有疑慮，建請向法務部洽詢。」
- (二)說明四：「使用基地之權利證明文件，除土地所有權人出具土地使用同意書外，租賃契約書、借用契約書等權利證明文件亦屬之。是以，除土地使用同意書外，起造人倘提供其他使用基地權利證明文件（如土地租賃契約等），得否依民法第820條規定以多數決為之，建議併向法務部洽詢。」
- (三)說明五：「本案應先釐清說明三及四之疑義，如經釐清確認上開事項有本法條之適用時，本司認為貴署上開建議事項，於法不合且恐損及民眾合法權益，故仍應於受理申請建築執照時，由建築管理機關審核未出具同意書之共有人是否受有對價或補償」

五、按上開地政司之回函，關於土地所有人出具土地使用同意書予特定人建築房屋，非民法第819條第2項規定之處分，亦無本法條之適用。據此本部再請各直轄市、縣(市)政府回復自於106年12月1日修正後之收件辦理情形及相關意見。彙整前開各直轄市、縣市政府回復狀況(附件6)，並檢討歷次函釋(附件7)，逐召集本次會議說明。

貳、建造執照、雜項執照申請作業涉土地法第 34 條之 1 規定檢討

- 一、上開四、五說明，關於土地所有人出具土地使用同意書予特定人建築房屋，非民法第 819 條第 2 項規定之處分，無適用土地法第 34 條之 1 規定檢討討論。
- 二、歷次函釋檢討討論(附件 7)
計有 31 案函釋，提案作廢 17 案，保留 11 案，討論 3 案。
- 三、各直轄市、縣(市)政府回復意見討論(附件 8)

參、臨時動議

肆、結論



土地法第三十四條之一執行要點

中華民國106年12月1日台內地字第1061307056號令修正全文

◆ 第1點

依土地法第三十四條之一（以下簡稱本法條）規定，部分共有人就共有土地或建築改良物（以下簡稱建物）為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應就共有物之全部為之。

◆ 第2點

共有土地或建物之應有部分為共同共有者，該應有部分之處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，得依本法條規定辦理。

◆ 第3點

本法條第一項所定處分，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。

◆ 第4點

共有土地或建物為公私共有者，有本法條之適用。

私有部分共有人就公私共有土地或建物全部為處分時，如已符合本法條各項規定，其申請所有權變更登記，應予受理。但公有部分為直轄市或縣（市）有時，其管理機關於接獲共有人之通知後，以其處分係依據法律之規定，應即報請該管區內民意機關備查。

◆ 第5點

共有土地或建物標示之分割、合併、界址調整及調整地形，有本法條之適用。

二宗以上所有權人不相同之共有土地或建物，依本法條規定申請合併，應由各宗土地或建物之共有人分別依本法條規定辦理。

◆ 第6點

本法條第一項所稱共有人過半數及其應有部分合計過半數，指共有人數及應有部分合計均超過半數；應有部分合計逾三分之二，指應有部分逾三分之二者，共有人數可以不計。共有人數及應有部分之計算，以土地登記簿上登記之共有人數及應有部分為準。但共有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應繼分計入計算。

前項共有人數及應有部分之計算，於共同共有土地或建物者，指共有人數及其潛在應有部分合計均過半數。但潛在應有部分合計逾

三分之二者，其共有人數不予計算。各共有人之潛在應有部分，依其成立共同關係之法律規定、習慣或法律行為定之；未有規定者，其比率視為不明，推定為均等。

分別共有與共同共有併存之土地或建物，部分共同共有人已得依本法條規定處分其共同共有之應有部分，且另有分別共有之共有人同意處分全部共有物者，於計算本法條第一項共有人數及其應有部分時，該共同共有部分，以同意處分之人數及其潛在應有部分併入計算。

◆ 第7點

本法條第二項所定事先、書面通知及公告，其方式及內容，依下列規定：

- (一) 部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔行為之前，應先行通知他共有人。
- (二) 書面通知應視實際情形，以雙掛號之通知書或郵局存證信函為之。
- (三) 公告代替通知他共有人者，應以他共有人住址不明或經通知而無法送達者為限。
- (四) 公告可直接以布告方式，由村里長簽證後，公告於土地或建物所在地之村、里辦公處，或以登報方式公告之。
- (五) 通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名住址及其他事項。
- (六) 他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。
- (七) 委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。

◆ 第8點

依本法條規定處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依下列規定辦理：

- (一) 本法條第一項共有人會同權利人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人及其繼承人，並檢附已為通知或公告之文件，於登記申請書適當欄記明依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任；登記機關無須審查其通知或公告之內容。未能會同申請之他共有人，無須於契約書及申請書上簽名，亦無須親自到場核對身分。如因而取得不動產物權者，本法條第一項共有人應代他共有人申請登記。
- (二) 涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受對價或補償之證明或已依法提存之證明文件，並於登記申請書適當欄記明受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責；已領受對價補償之他共有人，除符合土地登記規則第四十一條第二款、第五款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。
- (三) 依本法條規定處分全部共有土地或建物，如處分後共有權利已不存在，而他共有人已死亡有繼承人或死亡絕嗣者，部分共有人得直接申辦所有權移轉登記，免辦繼承或遺產管理人登記。
- (四) 依本法條第三項規定提出他共有人應得之對價或補償已為其繼承人受領或為其提存之證明時，應檢附土地登記規則第一百零九條規定之文件。
- (五) 依本法條規定移轉、設定典權或調處分割共有物時，得由同意之共有人申報土地移轉現值，但申報人應繳清該土地應納之土地增值稅及有關稅費後，始得申辦土地權利變更登記。
- (六) 他共有人之應有部分經限制登記者，應依下列規定辦理：
 1. 他共有人之應有部分經法院或行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記者，登記機關應依土地登記規則第一百四十一條規定徵詢原囑託或裁定機關查明有無妨礙禁止處分之登記情形，無礙執行效果者，應予受理登記，並將原查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或法院裁定開始清算程序事項予以轉載，登記完畢後通知原囑託或裁定機關及債權人；有礙執行效果者，應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。

2.他共有人之應有部分經有關機關依法律囑託禁止處分登記者，登記機關應洽原囑託機關意見後，依前目規定辦理。

3.他共有人之應有部分經預告登記且涉及對價或補償者，應提出該共有人已受領及經原預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明；為該共有人提存者，應提出已於提存書對待給付之標的及其他受取提存物所附之要件欄內記明提存物受取人領取提存物時，須檢附預告登記請求權人之同意書及印鑑證明領取之證明文件。登記機關應逕予塗銷該預告登記，於登記完畢後通知預告登記請求權人。

(七)申請合併之共有土地地價不一者，合併後各共有人之權利範圍，應以合併前各共有人所有土地之地價與各宗土地總地價之和之比計算，並不得影響原設定之他項權利。

◆ 第9點

依本法條第三項規定辦理提存之方式如下：

(一)提存人應為本法條第一項之共有人，並得由其中一人或數人辦理提存。

(二)他共有人之住址為日據時期之番地，可以該番地所查對之現在住址向法院辦理提存。

(三)他共有人之住址不詳，經舉證客觀上仍無法查明時，依下列方式辦理：

1.他共有人確尚生存者，部分共有人可以該他共有人為受取權人，辦理提存，並依提存法第二十七條準用民事訴訟法第一百四十九條規定，聲請公示送達。

2.他共有人已死亡者，應以其繼承人為清償或辦理提存之對象。

3.他共有人已死亡而其繼承人之有無不明者，則應依民法第一千一百七十七條選定之遺產管理人或依民法第一千一百七十八條第二項選任之遺產管理人為清償或辦理提存之對象。無遺產管理人時，可依民法第三百二十六條規定，以不能確知孰為債權人而難為給付為由，辦理提存。

4.他共有人行蹤不明而未受死亡宣告者，可依民法第十條、家事事件法第一百四十三條第一項、第二項所定財產管理人為清償或辦理提存之對象。

(四)以他共有人之繼承人為提存對象時，應依提存法第二十一條規定在提存書領取提存物所附條件欄內記明提存物受取人領取提存物時，應依遺產及贈與稅法第四十二條檢附遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明書或不計入遺產總額證明書後，持憑法院核發之提存書，並檢附土地登記規則第一百十九條規定之文件。

◆ 第10點

部分共有人依本法條第一項規定出賣共有土地或建物時，他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買。

◆ 第11點

本法條所定優先購買權，依下列規定辦理：

(一)他共有人於接到出賣通知後十五日內不表示者，其優先購買權視為放棄。他共有人以書面為優先購買與否之表示者，以該表示之通知達到同意處分之共有人時發生效力。

(二)他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制。

(三)區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人者，他共有人無本法條優先購買權之適用。

(四)區分所有建物之專有部分為共有者，部分共有人出賣其專有部分及基地之應有部分時，該專有部分之他共有人有優先購買權之適用。

(五) 本法條之優先購買權係屬債權性質，出賣人違反此項義務將其應有部分之所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人認為受有損害者，得依法向該共有人請求損害賠償。

(六) 本法條之優先購買權與土地法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定之優先購買權競合時，應優先適用土地法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定。但與民法物權編施行法第八條之五第五項規定之優先購買權競合時，優先適用本法條之優先購買權。

(七) 共有人之應有部分經限制登記者，不影響其優先購買權之行使。

(八) 權利人持執行法院或行政執行分署依強制執行法或主管機關依法辦理標售或讓售所發給之權利移轉證書，向地政機關申辦共有人之應有部分移轉登記，無須檢附優先購買權人放棄優先承購權之證明文件。

(九) 共有人出賣其應有部分，除買受人同為共有人外，他共有人對共有人出賣應有部分之優先購買權，均有同一優先權；他共有人均主張或多人主張優先購買時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比例定之。

(十) 土地或建物之全部或應有部分為共同共有，部分共同共有人依本法條規定出賣該共有物全部或應有部分時，他共同共有人得就該共同共有物主張優先購買權，如有數人主張時，其優先購買權之範圍應按各主張優先購買權人之潛在應有部分比例計算之。

:::

[第一頁 | 上一頁 | 下一頁 | 最末頁 | 目前在第 1 頁 | 符合資料 1 筆 | 共 1 頁]

查詢結果匯出

土地法

《第34.1 條》

此條文已經停止適用 / 廢止

【公布日期文號】 中華民國19年6月30日國民政府第384號訓令

【修訂日期文號】 中華民國100年6月15日內政部華總一義字第10000122981號令

【要旨】 共有土地或建物之處分、變更及設定負擔

【內容】 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。

共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。

第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。

共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。

前四項規定，於共同共有準用之。

依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣(市)地政機關調處。不服調處者，應於接到調處通知後十五日內向司法機關訴請處理，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之。

[第一頁 | 上一頁 | 下一頁 | 最末頁 | 目前在第 1 頁 | 符合資料 1 筆 | 共 1 頁]

檔 號：
保存年限：

內政部 函

機關地址：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：如行文單位

發文日期：中華民國107年8月27日
發文字號：內授營建管字第1070813854號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三

主旨：有關「土地法第三十四條之一執行要點」與核發建築執照
疑義1案，請查照。

說明：

- 一、依據臺南市政府107年7月23日府工管一字第1070825292號
函及臺北市政府107年3月26日府授都建字第10734867000
號函辦理。
- 二、按土地法第34條之1：「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。共有人
依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通
知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。第一項共
有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責
任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或
為其提存之證明。…」另土地法第34條之1執行要點106年
12月1日台內地字第1061307056號令修正全文，其第3點：
「本法條第一項所定處分，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。」，合先敘明。

三、因土地法第34條之1執行要點業已修正，查本部歷次函釋（如附件），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。

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：本部營建署(建築管理組)

臺北市政府 函

地址：11008臺北市市府路1號南區2樓
承辦人：劉國軒
電話：1999(外縣市請撥 02-27208889)分機8366
傳真：02-27595769
電子信箱：bm1751@mail.tapei.gov.tw

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國107年3月26日
發文字號：府授都建字第10734867000號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明(ATTCH1)

主旨：有關「土地法第34條之1執行要點」修正發布，是否影響核發建築執照一案，請查照。

說明：

- 一、依貴署106年12月20日營署建管字第1060115553號函辦理。
- 二、查有關「共有人土地興建房屋、雜項工作物」出具土地權利證明文件及「共有改良物申請變更使用及拆除」出具建物權利證明文件，其處分程序合於「土地法第34條之1執行要點」規定，自得認定為建築法所定之土地及建物權利證明文件，前經貴部歷次函釋有案(詳附件1)，故本府據以核發建築執照迄今。今旨揭要點修正發布後，前開歷次函釋規定是否仍得適用，似已影響建築執照核發，爰惠請貴部釋示，以利本府憑辦。

正本：內政部營建署

副本：

建築管理工程處代決

電 2018/03/26 文
交 10:48:01 章

建築管理組



1070022643

附件4

檔 號：

保存年限：

屏東縣政府 函

地址：900屏東縣屏東市自由路527號

承辦人：黃彥凱

電話：08-7320415#3340

傳真：08-7348261

電子信箱：a001706@oa.ptg.gov.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國107年9月19日

發文字號：屏府城管字第10771455000號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為有關鈞部釋示「土地法第三十四條之一執行要點」與核發建築執照疑義1案謹請鈞部對於執行細節內容再予以釋示，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據鈞部107年8月27日內授營建管字第1070813854號函辦理。
- 二、查鈞部74年1月8日台內營字第276387號函：「二、共有土地依土地法第34條執行之1規定申請建築應依同條各項規定辦理，本部73.03.14台內營字第213328號函已有明定，倘部分共有人依土地法第34條之1規定提具土地使用同意書，係有償提供者，涉及對價或補償事宜，自應履行同條第3項規定。若係無償提供使用者，未涉及對價或補償，參照土地登記規則第80條規定，可免予提出他共有人已為受領或為其提存之證明，建管機關並應要求起造人於建照申請書內容簽註負責。」
- 三、圍說明一之鈞部函釋說明土地法第34條之1執行要點業已修正，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。再者按修正後土地法第34條之1執行要點



建築管理組



1070072422

裝
訂
線

之規定，應以有償為限，故本府核發建築執照階段是否如說明二之函釋，依起造人提出前述之土地使用同意證明文件則得逕為核發建築執照，至於涉及之對價或補償事宜，則依土地法第34之1條第3項規定，於後續權利登記時再行向登記機關提出其他共有人已為受領或為其提存之證明。

正本：內政部

副本：本府城鄉發展處建築管理科

本案依分層負責規定授權業務主管決行

電 2018/09/19 文
交 16:02:01 章

裝

訂

線



內政部地政司 書函

地址：10017臺北市中正區徐州路5號

聯絡人：張翠恩

聯絡電話：02-23565519

傳真：02-23566315

電子信箱：moi1425@moi.gov.tw

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國107年11月21日

發文字號：內地司字第1071356718號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴署函詢共有人出具土地使用同意書申請建築執照，得否依土地法第34條之1規定辦理疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴署107年11月1日營署建管字第1070072422號函。
- 二、按土地法第34條之1（以下簡稱本法條）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 $\frac{2}{3}$ 者，其人數不予計算。」揆其立法意旨，在於兼顧共有人權益範圍內，排除民法第819條第2項、第828條第3項規定之適用，以解決共有不動產之糾紛，促進共有物之有效利用。又該條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之利益之情形，並對之應有合理性之補償，爰本部106年12月1日台內地字第1061307056號令修正土地法第三十四條之一執行要點第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。」

建築管理組



1070090154

三、次按民法第819條第2項規定：「共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。」所謂處分通常是包括設定負擔，但本項之處分行為既與設定負擔並列，故僅指事實上處分及設定負擔以外之法律上之處分（指處分行為，不包括負擔行為）而言。本法條規定適用樣態之文義亦同，且其立法目的在促進不動產之利用，並於此範圍內排除上開民法第819條第2項規定之適用，自不宜逾越該條處分之意義。又事實上處分行為，恒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，故本法條之處分不包含之。因此，本法條處分之適用範圍，係指除該條物權設定、變更以外有償之法律上處分行為，有償讓與乃其典型，而不及於負擔行為（謝在全著民法物權論上冊第364頁至第369頁）。經查法務部82年10月18日（82）法律字第21747號函略以：「關於土地所有人出具土地使用同意書予特定人建築房屋，特定人既得依約於該土地上建築房屋，原土地所有人之權利行使即因而受限制。故從法律行為外觀而言，土地所有人出具土地使用同意書，應係上揭說明所稱之『負擔行為』……」是土地所有人出具使用同意書申請建築執照係屬負擔行為，似非民法第819條第2項規定之處分，亦無本法條之適用，惟因涉及民法規定事宜，如貴署仍有疑慮，建請向法務部洽詢。

四、另依建築法第30條規定，起造人申請建築執照時，應備具土地權利證明文件，係為證明其使用基地之權利，又所稱使用基地之權利證明文件，除土地所有權人出具土地使用同意書外，租賃契約書、借用契約書等權利證明文件亦屬之。是以，除土地使用同意書外，起造人倘提供其他使用基地權利證明文件（如土地租賃契約等），得否依民法第820條規定以多數決為之，建議併向法務部洽詢。

建築管理組



1070090154

五、至於貴署來函說明三建議，起造人如依本法條第1項規定提出部分土地共有人之土地使用同意證明文件，涉及同條第3項對價或補償事宜，於後續辦理建築物權利登記時，再行提出其他共有人已為受領或為其提存之證明1節，本案應先釐清說明三及四之疑義，如經釐清確認上開事項有本法條之適用時，本司認為貴署上開建議事項，於法不合且恐損及民眾合法權益，故仍應於受理申請建築執照時，由建築管理機關審核未出具同意書之共有人是否受有對價或補償，其理由如下：

- (一)建築管理機關受理起造人申請建築執照，於核准建築時，土地所有權人對該土地之使用權已受限制，故渠等應得之對價或補償，本應於受理申請建造時審核，以保障不同意建築使用之共有人財產權益。
- (二)起造人依核准之建築執照依法完成建築，其建築事實已發生，尚無由於辦理產權登記時，對該等合法建築物是否合法申請建築再為准駁之處分。
- (三)建築管理機關受理申請建造許可與登記機關受理建物辦理所有權第一次登記，本屬不同之行政處分。

六、又貴署倘認為類此建築管理機關受理起造人申請建築執照等案件，有明定土地所有權人同意比例之必要者，建議於貴管建築相關法律予以訂定，以解決執行機關法律適用疑義。

正本：內政部營建署

副本：

電 2018/11/21 文
交 11:27:02 章



裝

裝

訂

線

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：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：如行文單位

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

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)

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 項目		已核准 之件數	尚未核准件數	
			尚未釐清之問題(請列點說明)	件數
申請 建造 執照	新建	1 件	1. 2. 3.	1 件 1 件 1 件
	增建	1 件	1. 2. 3.	1 件 1 件 1 件
	改建	1 件	1. 2. 3.	1 件 1 件 1 件
	修建	1 件	1. 2. 3.	1 件 1 件 1 件

申請雜項執照	<u> </u> 件 	1. 2. 3.	<u> </u> 件 <u> </u> 件 <u> </u> 件
五層以下公寓大廈於共有土地增設昇降設備	<u> </u> 件 	1. 2. 3.	<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： _____

附件 6

106 年 12 月 1 日以後依土地法第 34 條之 1 之申請案件調查				
項目	件數	已核准之件數	尚未核准件數	
			尚未釐清之問題	件數
申請建造執照	新建	屏東縣 1 件		0 件
	增建	台北市 1 件 屏東縣 1 件		台北市 1 件
	改建	0 件		0 件
	修建	0 件		0 件
申請雜項執照		0 件		0 件
五層以下公寓大廈於共有土地增設昇降設備		0 件		0 件
其他申請作業		台中市 1 件		台北市(變更使用許可案)2 件
縣 市 意 見				
<p>一、屏東縣： 是否關於土地法第34條之1執行要點於106年12月1日修正後，關於有償之限定是否影響建築執照之核發程序，倘有，如何執行，惠請大部釋示。</p> <p>二、新北市： 有關建築執照申請涉及土地法第34條之1執行要點第3點「以有償讓與為限」部分，因涉及對價或補償事宜，惟申請建築執照所檢附之土地權利證明文件，部分無從判別對於不同意之共有人，是否有合宜之對價或補償，其得否由起造人於建照申請書內簽註負責，主管建築機關並得免要求其提出受領或提存之證明，敬請惠示憑辦。</p> <p>三、台中市： 有關「有償部分」是否有明確之定義及標準？另礙於本市舊城區土地及建物產權複雜，於申請建築執照或變更使用執照時，若需檢附全體所有權人之同意證明文件尚有困難，建議貴署納入研議辦理。</p> <p>四、苗栗縣： 本府建築主管機關審酌建築執照均以土地所有權人全部同意為審查原則，<u>倘依卻分同意執行，後續易衍生諸多爭議，尚非妥處之舉。</u></p>				

五、金門縣政府：

- 1.有關共有人以其應有部分土地，出具土地使用權同意書，同意他人建築房屋，是否屬土地處分行為之一。(出具之土地使用同意書，如屬處分行為者，因未涉及權利變更登記，無須經地政機關審查落簿，亦無實質程序註記，內政部64年解釋函，經過時空變遷，建請再行釐清。)
- 2.如檢討土地法第34條之1之土地使用權同意書，主管建築機關如何審查第2項(書面告知程序)、第3項(他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任)及執行要點規定之有償文件及流程。因屬全國一致事項，請內政部研訂辦理方式俾利遵循。
- 3.多數共存入出具同意書供他人申請建築時，少數共有人之權益如何兼顧?抑或檢附依土地法第34條之1規定出具之土地使用權同意書時，須由第三方公正團體出具對價或補償基準，並檢附法院公證之提存書後始得核發建築執照。

六、宜蘭縣：

建築主管機關僅依建築法及審查表規定為行政審查其文件之有無，對於土地共有人間應履行義務或責任之事項，不應加諸在建管單位應審查範圍，且後續倘因核發執照後有私權間之爭議，往往因行政救濟而耗費公務人員時間及心力。是有關共有土地申請建築執照，建請不適用土地法第34條之1規定。

七、台北市：

(一)申請建造執照

1. 申請概要及主張：

- (1). 依照現行法令建築技術規則建築設計施工編第 162 條規定重新檢討機電免計容積樓地板面積後，私有產權範圍增建室內樓地板，涉及對價或補償事宜。
- (2). 主張:土地法第 34 條之 1 執行要點第 8 點及第 9 點係規定「產權變更登記時，應辦理之程序」及「確認共有人對於他共有人應得之對價或補償責任」，而目前係屬建築執照申請階段，僅需履行第 6 點規定之同意書比例及同法第 2 項及執行要點第 6 點規定之通知或公告。

2. 行政機關執行疑義及建議：

- (1). 涉及對價或補償事宜，是否僅需履行執行要點第 6 點規定之同意書比例及同法第 2 項及執行要點第 6 點規定之通知或公告。
- (2). 建議：
A：申請建築執照時，僅需檢具符合土地法34條之1第1項及執行要點第6點規定之同意書比例及同法第2項、執行要點第6點規定之通知或公告及領受或依法提存之證明文件，至於確認共有人對於他共有人應得之對價或補償責任係於辦理建物登記程序時，依執行要點第8點至9點規定辦理，以確認共有人對於他共有人應得之對價或補償責任。
B：參照土地法第34條之1執行要點第8點規定之精神，申請人自應當履行土地法第34條之1規定之義務，由起造人提出會同設計建築師出具切結書1，並於建築執照申請書內簽註負責，爰建築主管機關無須審查其通知或公告之內容、

對價補償數額，若有糾紛，應循司法途徑自行解決。

(3)建築執照注意事項加註列管：「本案係適用土地法34條之1之案件，建築主管機關無須審查其通知或公告之內容、對價補償數額，依法由起造人自行負責。本案確依土地法34條之1及土地法34條之1執行要點規定辦理，如有糾紛，應循司法途徑自行解決。使用執照列管加註，嗣後產權登記時，依土地法34條之1及土地法34條之1執行要點規定辦理。」

(二)變更使用許可

1. 變更許可申請案一之概要及主張：

領有 86 使字第 0150 號使用執照之建築物，起造人擬辦理地下一層至地下二層法定汽車位位置及數量變更，並主張「僅涉及建物使用上及管理上之變更，實質上並未涉及權利變動之處分行為，非屬對價關係之有償關係，亦不影響不同意之共有人之利益。」

2. 變更許可申請案二變更概要及主張：

領有 91 使字第 0421 號使用執照之建築物，辦理地上一層用途變更(原為金融保險業-銀行分行G-2 類變更為健身服務業D-1類)併辦室內裝修，並主張「為不讓不動產閒置過久，將該部分出租為使用收益，並將收取之房租做為不動產稅務、修繕、管理、維護等事務支出，未分配於各所有權人，變更後不影響共同人之利益。」

3. 行政機關執行疑義：

(1). 查土地法第 34 條之 1 執行要點尚無規定屬「不影響不同意共有人之利益」之情況及條件及應注意事項，倘使用執照變更申請案之申請人主張係屬「不影響不同意共有人之利益」非屬「有償」時，各直轄市、縣(市)行政機關如何兼顧不同意少數共有人之利益，其應遵循之程序及注意事項為何？

(2). 建議：

A. 申請變更執照許可時，僅需檢具符合土地法 34 條之 1 第 1 項及執行要點第 6 點規定之同意書比例及同法第 2 項及執行要點第 6 點規定之通知或公告，因非屬「有償」，爰免履行執行要點第 8 點至 9 點規定事項。

B. 依照土地法第 34 條之 1 執行要點第 8 點規定之精神，申請人自應當履行土地法第 34 條之 1 規定之義務，由起造人會同設計建築師出具切結書，並於建築執照申請書內簽註負責，爰建築主管機關無須審查其通知或公告之內容，若有糾紛，應循司法途徑自行解決。

C. 建築執照注意事項加註列管：「本案係適用土地法 34 條之 1 之案件，建築主管機關無須審查其通知或公告之內容，起造人切結本案無涉及價金分配或金錢補償且不影響共有人之利益，並已依土地法 34 條之 1 及土地法 34 條之 1 執行要點規定辦理，如有糾紛，應循司法途徑解決。」

八、高雄市

依據建造執照及雜項執照規定項目審查表 (A13-2)：「土地權利證明文件：5.土地使用同意書(限土地非自有者) ... 查核結果：有/無/備註」，依前揭規定，除審查同意之人數比例外，有關事先、書面通知及公告內容，是否屬建管人員應查

核項目？

附件 7 申辦建造執照涉土地法第 34 條之 1 歷次函釋檢討

編號	文號	檢討	
1	61.06.24. 台內營字第 4671184 號	<input type="checkbox"/> 保留 <input checked="" type="checkbox"/> 作廢 <input type="checkbox"/> 提請討論	
3	64.10.21. 台內地字第 657006 號		
6	67.04.07. 台內營字第 775063 號		
8	67.09.08. 台內營字第 802432 號		
9	67.11.06. 台內營字第 805329 號		
10	69.09.24. 台內營字第 042506 號		
12	64.12.30. 台內營字第 662895 號		
13	71.07.12. 台內營字第 092244 號		
15	71.11.17. 台內營字第 116189 號		
16	73.03.14. 台內營字第 213328 號		
18	74.01.08. 台內營字第 276387 號		
21	75.04.24. 台內營字第 387687 號		
22	75.01.18. 台內營字第 368547 號		
23	75.10.20. 台內營字第 441385 號		
24	76.04.04. 台內營字第 488462 號		
25	75.08.19. 台內地字第 429733 號		
27	77.07.01. 台內營字第 608551 號		
2	64.04.07. 台內營字第 626781 號		<input checked="" type="checkbox"/> 保留 <input type="checkbox"/> 作廢 <input type="checkbox"/> 提請討論
4	64.11.20. 台內營字第 660326 號		
5	65.11.10. 台內營字第 700767 號		
7	67.05.24. 台內營字第 783677 號		
11	69.12.12. 台內營字第 49774 號		
14	71.10.02. 台內地字第 113492 號		
17	73.04.10. 台內營字第 230287 號		
19	74.03.07. 台內營字第 296054 號		
20	74.11.07. 台內營字第 361238 號		
26	76.05.27. 台內營字第 495282 號		
28	77.11.10. 台內營字第 642914 號		
29	87.07.10. 台內營字第 8772247 號	<input checked="" type="checkbox"/> 提請討論	
30	88.10.20. 台內營字第 8875055 號		
31	89.09.15. 台內營字第 8985990 號		

附件 7

申辦建造執照涉土地法第 34 條之 1 歷次函釋檢討

編號	文號	內容	檢討
1	61.06.24. 台內營字第 4671184 號	<p>主旨：共有土地持有他項權利設定時之處理。</p> <p>說明：查共有人於共有土地建築房屋，雖非屬於處分行為，惟以建築用地因其使用位置不同，而致實際使用價值每有懸殊，為防止嗣後發生糾紛計，土地共有人於共有土地上申請興建房屋，應檢附該土地其他共有人之同意始可核發執照，本案林長福，雖已取得該基地9445分之615之土地權(他項權利)惟申請興建房屋，仍應檢附其他共有人之同意始可發照。」</p>	<p><input type="checkbox"/>保留</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>作廢</p> <p><input type="checkbox"/>提請討論</p>
2	64.04.07. 台內營字第 626781 號	<p>主旨：關於共有土地，是否得就其持分範圍內，申請建築執照一案，復請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、復貴廳64.02.26. 建四字第23051號函。</p> <p>二、按共有之土地，如非基於公同關係而共有，各共有人得自由處分其應有部分，固為民法第819條第1項所明定」但如為共有人以共有物為處分變更，或設定負擔之標的，則非僅為共有物之應有部分，依同法第2項自應得共有人全體之同意。於他人土地起造建築物，依同法第832條係屬地上權設定，此為土地設定負擔行為之一，依同法第819條第2項非經共有人全體同意不得為之。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>保留</p> <p><input type="checkbox"/>作廢</p> <p><input type="checkbox"/>提請討論</p>
3	64.10.21. 台內	<p>主旨：關於修正土地法第34條之1及第104條之若干執行細節，請照會商結論辦</p>	<p><input type="checkbox"/>保留</p>

<p>地字第 657006 號</p>	<p>理。</p> <p>說明：</p> <p>一、案經本部邀同行政院秘書處、司法行政部、財政部及省市政府等有關機關會商，獲致結論如次：</p> <p>(一) 土地法第34條之一部分：</p> <p>01. 第一項所稱「處分」，包括共有人於其共有土地上建築房屋之行為。</p> <p>02. 第二項所定之「書面通知」或「公告」，其方式及內容如左，以供當事人參考。</p> <p>(1) 書面通知：視實際情形，以一般之通知書或郵局存證信函均可。</p> <p>(2) 公告：可直接以佈告公式，由村里長簽證後，公告於土地或建物所在地之村、里辦公處，或逕以登報方式公告之。</p> <p>(3) 通知或公告之內容：應敘明土地或建物標示；處分方式；價金分配、償付方法及期限；受通知人及通知人之姓名住址及其他事項。</p> <p>03. 第三項所定「權利變更登記」之申請，補充規定如左：</p> <p>(1) 聲請書及契約書上，應列明全部共會人，並載明依土地法第34條之一第一、二、三項規定辦理之事由。</p> <p>(2) 應另提之證明文件：</p> <p>A. 他共有人已受領價金者，應提出受領證明。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 作廢</p> <p><input type="checkbox"/> 提請 討論</p>
-------------------------	---	---

- B. 他共有人未受領價金者，應提出依法提存之證明文件。
- C. 本條第一項共有人為處分、變更或設定負擔，如無對價或補償者，應於契約書敘明其事由，並註明如有不實，共有人願負法律責任。免予提出前兩項之證明文件。
- (3) 本條第一項共有人會同權利人辦理變更登記時，他共有人無須於契約書及聲請書蓋章，亦無需檢附印鑑證明、委託書。如因而取得不動產物權者，本條第一項共有人應代他共有人申請登記。
- (4) 辦理本項之權利變更登記，他共有人如未能繳銷原權利書狀，應由地政機關逕予公告作廢。
04. 第四項，他共有人優先購買權之處理，規定如左：
- (1) 他共有人之優先購買權，仍受有關法律之限制。（如須具自耕能力或耕地承租人優先之限制）。
- (2) 徵求他共有人是否優先購買之手續，準用土地法第一〇四條第二項之規定。
- (3) 聲請所有權移轉登記時，如非由他共有人共同或單獨承受時，應由出賣人出具保證書，或於聲請書備註欄載明：「他共有人已放棄優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任」。無須另附出賣人之書面通知或他共有人放棄優先購買之證明文件。
- (4) 對於經法院判決或拍賣取得所有權，申請移轉登記之案件，地政機關應依確

定判決書或執行法院所發之產權移轉證明書辦理登記。

(5)對於地上已有建物，且該建物區分為個別所有者，如各別所有人出賣其建物時，就其建物所在基地之應有部份，併同出賣者，本土地法第一〇四條，使基地與地上之房屋所有權人合而為一之立法精神，基地之他共有人無優先購買權。

05. 第六項，地政機關為調解時，依左列規定處理。

(1)調解，由市縣政府（地政科）負責辦理。必要時，得授權地政事務所辦理。

(2)共有人申請調解時，應載明共有土地或建物標示、不能協議之原因、及處理意見，並應提附土地或建物登記簿謄本。

(3)地政機關接到聲請書時，應定期邀集各共有人開會調解，並依左列原則處理：

A. 調解經全體同意、或部分同意而合於第一項要件者，為調解成立，應做成調解紀錄，函請共有人依法定程序，辦理各項手續，各共有人無須再另行通知或公告。

B. 調解不成立（指未能達到本條第一項要件者），任何共有人均可於調解當時，或於接到地政機關所送調解筆錄十日內聲請地政機關移送司法機關處理。地政機關接受共有人之聲請，應於十五日內移送處理。

C. 地政機關接受共有人聲請，移送司法機關審理，應載時土地或建物標示，調

		<p>解結果，權利關係人之姓名、住址、並檢附調解紀錄抄本。</p> <p>(二) 土地法第一〇四條部份：</p> <p>01. 第一項中段，房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。所稱「基地所有權人」，係以各該房屋設定之地上權或出典或出租之目的所有權人為限。</p> <p>02. 第一項之土地或建物出賣，聲請所有權移轉登記時，如非由優先權人承受，出賣人應出具保證書，或於聲請書備註欄，載明「優先購買權人已放棄優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任」。無須另附出賣人之書面通知或優先購買權人放棄優先購買權之證明文件，以資便民。</p> <p>二、副本抄送行政院秘書處、行政院法規會、司法行政部（請就有關事項轉告各級法院配合辦理）、財政部、抄送本部法規會、地政司、營建司</p>	
4	64.11.20. 台內營字第 660326 號	<p>主旨：關於共有土地上申請建築執照土地使用權一案，復請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、復貴廳64.10.23. 建四字第134315號函。</p> <p>二、修正土地法第34條之1第1項所稱「處分」包括共有人於其共有土地上建築房屋之行為，業經本部64.10.21. 台內地字第657006號函（附件）知省市政府在案。</p> <p>三、上開法條第1項所稱「共有人過半數」不包括剛好半數。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 保留 <input type="checkbox"/> 作廢 <input type="checkbox"/> 提請討論

5	65.11.10. 台內營字第 700767 號	<p>主旨：祭祀公業土地無法取得土地使用同意書，可否由該土地之使用人具結並向法院公證後申請建築一案，復請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、復65.08.20. 建四字第132539號函。</p> <p>二、查祭祀公業土地如非財團法人所有，即屬派下員共同共有，並非無所有權人，該公業土地之使用人如為共有人之一，於該共有土地上建築房屋，應依土地法第34條之1規定之程序辦理，該公業土地之使用人如非為該土地之共有人，僅依口頭上或私約使用該土地相傳迄今，且已因時效完成取得地上權，符合民法第769條，第770條及第773條之規定者，得依公證法第5條第1款之規定，將其時效之事實，請求公證，於取得公證書後依法辦理地上權設定登記，再據以申請核發建築執照。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 保留 <input type="checkbox"/> 作廢 <input type="checkbox"/> 提請 討論
6	67.04.07. 台內營字第 775063 號	<p>主旨：依土地法第34條之1規定程序處分之共有土地之所有人申請建築執照，原同意建築之共有人又提出異議時，應如何處理疑義乙案，復請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、復67.02.03. 建四字第11036號函。</p> <p>二、按共有人以其共有部分土地，出具同意書，同意他人建築，係屬土地處分行為之一。其處分如合於土地法第34條之1所定程序，主管建築機關自得認為建築法第30條之土地權利證明文件，依法審查給照。原同意共有人間事</p>	<input type="checkbox"/> 保留 <input checked="" type="checkbox"/> 作廢 <input type="checkbox"/> 提請 討論

		<p>後就此土地權利發生爭執，聲明異議，其符合本部66.09.14.台內地字第746788號函「說明」第2項第(1)種情況規定之意旨者，仍可依法發照，否則，此項異議如在給照之前，應停止給照，通知起造人先解決土地權問題；如在給照之後，應通知異議人訴請法院裁判，於獲致確定判決後據以主張，或先循民事保全程序聲請法院為假處分之裁定，以暫停其建築。</p> <p>三、原附件退還。</p>	
7	67.05.24.台內營字第783677號	<p>主旨：土地法第34條之1第1項「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權……。」其所稱「處分」，包括共有建築改良物之拆除。</p> <p>說明：依貴廳67.03.22.67建四字第17362號函。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 保留 <input type="checkbox"/> 作廢 <input type="checkbox"/> 提請討論
8	67.09.08.台內營字第802432號	<p>主旨：為共有人之一依土地法第34條之1規定，出具土地使用權同意書同意他人建築房屋，受通知之他共有人是否有優先建築權疑義乙案，復請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、復67.07.27.建四字第106909號函。</p> <p>二、查土地法第34條之1之「處分」，雖經本部64.10.21.台內地字第657006號函(註)解釋，應包括共有人於其共有土地上建築房屋之行為；但共有人依同條規定以其應有部分土地出具土地使用權同意書同意他人建築房屋，僅為設定地上權之行為，因不涉及土地所有權之移轉，非屬同法條第4項之</p>	<input type="checkbox"/> 保留 <input checked="" type="checkbox"/> 作廢 <input type="checkbox"/> 提請討論

		<p>「出賣」行為，自無該條項規定之適用。</p> <p>※註：64.10.21.台內地字第 657006 號詳同條文解釋函。</p>	
9	67.11.06.台內營字第 805329 號	<p>主旨：祭祀公業土地原管理人死亡，在未依法產生新管理人以前，由代理管理人所簽訂之基地租賃契約書或出具之土地使用權同意書，可否視為建築法第30條規定之土地權利證明文件乙案，復請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、復67.08.22.建四字第105697號函。</p> <p>二、查祭祀公業土地係屬公同共有，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，準用土地法第34條之1第1項至第4項之程序，此為同法條第5項所明定。</p> <p>三、祭祀公業設有管理人者，其管理權之行使範圍應依其公同關係所為之約定或授權為之，本部53.03.09.台內地字第137878號（註）代電及56.07.21.台內地字第243131號代電並釋示有案。</p> <p>四、原附件退還。</p> <p>※註：53.03.09.台內地字第137878號詳同條文解釋函。</p>	<input type="checkbox"/> 保留 <input checked="" type="checkbox"/> 作廢 <input type="checkbox"/> 提請 討論
10	69.09.24.台內營字第 042506 號	<p>主旨：為祭祀公業土地管理人因被告可否經由法院判決確定後，出具土地使用權同意書發生疑義乙案，復請查照。</p> <p>說明：</p>	<input type="checkbox"/> 保留 <input checked="" type="checkbox"/> 作廢 <input type="checkbox"/> 提請

		<p>一、復貴局69.08.21.北市工建字第65805號函。</p> <p>二、按祭祀公業土地之為共同共有者，其處分、變更，及設定地上權、永佃權、地役權或典權，土地法第34條之1定有一定程序，非合於此項程序，即不生法律上之效力。以祭祀公業土地作為建築使用者，自應有同法條之適用。是其管理人經法院確定判決應出具之土地使用權同意書，如已完成同法條所定程序者，當可視為建築法第30條規定之土地權利證明文件。</p>	討論
11	69.12.12.台內營字第49774號	<p>主旨：為函請查復之土地法與建築發照疑義乙案，復請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、復貴處69.09.17.彰檢義恆字第13808號函。</p> <p>二、查共有人依土地法第34之1規定處分共有土地依本部64.10.21.台內地字第657006號（註一）函規定包括共有人於其共有土地建築房屋之行為。依同法條規定處分土地若以書面事先通知而直接登載報紙之效力如何因涉及具體事實認定及私權爭執確認權責，本部未便表示意見。</p> <p>三、至於以共有土地申請建築或同意第三人建築房屋者，除合於土地法第34條之1所定之條件者，得適用該法條之規定外，至土地建築使用以外之私法上權益事項仍應依照民法有關規定經由全體共有人同意許可後，主管建築機關方准據以申請核發建築執照。</p> <p>四、檢附本部64.10.21.台內地字第657006號函(註一)及64.12.30.台內營字第</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 保留 <input type="checkbox"/> 作廢 <input type="checkbox"/> 提請 討論

		<p>662895號函(附件一)及69.05.03.台內地字第21203號函及67.04.07.台內營字第775063 號函(註二)影本各乙份。</p> <p>※註一：64.10.21.台內地字第657006號詳同條文解釋函。</p> <p>※註二：67.04.07.台內營字第775063號詳第二章第30條解釋函。</p>	
12	64.12.30.台內營字第 662895 號	<p>主旨：為修正土地法第34條之1規定內容發生疑義案，復請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、復貴廳64.11.18.建四字第163053號函。</p> <p>二、按共有人以其應有部分土地，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，如其處分程序合於土地法第34條之1，自得認為建築法第30條所定之土地權利證明文件，依本法第25條審查給照。</p> <p>三、前項處分行為，自應依土地法第34條之1第2項規定辦理通知或公告，上開通知或公告並無期限之規定，其方式及內容，應依本部64.10.21.台內地字第657006號(註)函說明一第一款第2目之規定辦理。</p> <p>※註：64.10.21.台內地字第657006號詳同條文解釋函令。</p>	<input type="checkbox"/> 保留 <input checked="" type="checkbox"/> 作廢 <input type="checkbox"/> 提請 討論
13	71.07.12.台內營字第 092244 號	<p>主旨：關於共有土地申請建造執照，因該共有土地部份所有權人未出具土地使用權同意書，其餘共有人擬依土地法第34條之1辦理公告(通知)後，將該筆共有土地全部申請建築使用，是否適法之疑義一案，復請查照。</p> <p>說明：</p>	<input type="checkbox"/> 保留 <input checked="" type="checkbox"/> 作廢 <input type="checkbox"/> 提請 討論

		<p>一、復貴局71.06.02.高市工務建字第09159號函。</p> <p>二、查共有人在共有之土地上建築房屋非經共有人全體同意不得為之，故共有人應不得就其持分範圍，申請建築執照，業經本部64.04.07.台內營字第626781號函(註一)核釋在案。但共有人依土地法第34條之1規定程序處分共有土地時，自得認為建築法第30條所定之土地權利證明文件，本部64.12.30.台內營字第662895號函亦有核釋。上開處分程序如應事先以書面通知其他共有人時，通知之方式及內容應依本部台內地字第657006號函(註二)之規定。本案共有人所為書面通知是否符合土地法第34條之1及其他有關部函規定？係屬事實認定問題，應請貴局本於職權依據有關規定逕為核處。</p> <p>三、檢還來函附件全份。</p> <p>※註一：64.04.07.台內營字第626781號詳同條文解釋函。</p> <p>※註二：64.10.21.台內地字第657006號詳同條文解釋函。</p>	
14	71.10.02.台內地字第113492號	<p>主旨：關於公用共有土地，為辦理公私有畸零土地合併使用證明書，共有人無法取得協議時，得否依土地法第34條之1有關規定辦理疑義乙案，復如說明二。</p> <p>說明：</p> <p>一、復貴府71.09.07.(71)府工2字第40558號函。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 保留 <input type="checkbox"/> 作廢 <input type="checkbox"/> 提請討論

		<p>二、查共有土地之處分、變更、設定地上權等權利，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。公用共有土地準用之，土地法第34條之1定有明文，來文所稱「公用共有土地為辦理公私有畸零土地合併使用證明書」乙節，核與上開法條規定之「共有土地之變更」尚屬相符，自可依同條規定辦理。</p>	
15	71.11.17. 台內營字第 116189 號	<p>主旨：關於共有土地或建築改良物，其共有人申請建築，可否核發建築執照疑義乙案，復請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、復貴府71.09.27. 敦建字第11052號函。</p> <p>二、查共有人在共有之土地建築房屋，非經共有人全體同意不得為之。但共有人依土地法第34條之1規定程序處分共有土地並檢附共有土地權利書狀影本、土地登記簿謄本、通知公告證明文件，得視為已具建築法第30條所定之土地權利證明文件，其申請建築許可，應予受理。上開處分程序應符合本部64.10.21. 台內地字657006 號函(註)之規定。</p> <p>※註：64.10.21. 台內地字657006號詳同條文解釋函。</p>	<input type="checkbox"/> 保留 <input checked="" type="checkbox"/> 作廢 <input type="checkbox"/> 提請 討論
16	73.03.14. 台內營字第 213328 號	<p>主旨：共有人於共有之土地上建築房屋，申請核發建照，應否履行土地法第34條之1第3項規定程序乙案，復請查照。</p> <p>說明：</p>	<input type="checkbox"/> 保留 <input checked="" type="checkbox"/> 作廢 <input type="checkbox"/> 提請

		<p>一、復貴廳73.02.23.建四字第6542號函。</p> <p>二、按土地法第34條之1第1項所稱「處分」，包括共有人於其共有土地上建築房屋之行為，本部64年10月21日台內地字657006號（註）函釋有案，故部分共有人就共有土地全部申請建築，自應依土地法第34條之1各項規定辦理。至共有人於其應有部分申請建築，共有土地在未分割前，其應有部分位置無法確定，為免日後產生糾紛，其申請建築應予不准。</p> <p>※註：64.10.21.台內地字657006號詳同章第26條條文解釋函令。</p>	討論
17	73.04.10.台內營字第230287號	<p>主旨：為祭祀公業土地依土地法第34條之1規定處分疑義乙案，請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、依據○○○君73.03.14.申請書辦理。</p> <p>二、按祭祀公業土地為派下員全體之共同共有，如與他人分別共有土地，其共有人數之計算，自應包括祭祀公業派下員全體人數，惟其應有部分合計逾三分之二者，人數不予計算。</p> <p>三、至祭祀公業之管理人，習慣上為全體派下員之代理人，共有土地依土地法34條之1處分時，如將處分通知書函送祭祀公業土地管理人者，其通知之程序，即為適法。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 保留 <input type="checkbox"/> 作廢 <input type="checkbox"/> 提請 討論
18	74.01.08.台內營字第276387	<p>主旨：關於共有人於共有土地申請建築疑義一案，復請查。</p> <p>說明：</p>	<input type="checkbox"/> 保留 <input checked="" type="checkbox"/> 作廢

號		<p>一、復貴廳73.11.28.建四字298656號函。</p> <p>二、共有土地依土地法第34條之1規定申請建築應依同條各項規定辦理，本部73.03.14.台內營字213328號函（註）已有明定，倘部分共有人依土地法第34條之1規定提具土地使用權同意，係有償提供者，涉及對價或補償事宜，自應履行同條第3項規定。<u>若係無償提供使用</u>，未涉及對價或補償，參照土地登記規則第80條規定，可免予提出他共有人已為受領或為其提存之證明，建管機關並應要求起造人於建照申請書內簽註負責。</p> <p>三、共有土地在未分割前，縱經其他全部共有人之同意或依土地法第34條之規定，其應有位置亦非得以確定，故部分共有人不得就其應有部分申請建築，為本部上揭函所明釋，惟本案如係部分共有人確依土地法第34條之1規定，以全筆共有土地申請建築，自非法所不許。</p> <p>※註：73.03.14.台內營字第213328號詳同條文解釋函。</p>	<input type="checkbox"/> 提請 討論
19	74.03.07.台內營字第296054號	<p>主旨：關於共有人於共有土地申請建築疑義一案，復請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、共有人就同一宗共有土地，以其一部或全部供共有人之一或非共有人建築，如完成土地法第34條之1所完程序，即得據以申請建築，但其僅為共有土地之一部者，並應先辦竣共有土地分割後始得為之。</p> <p>二、本部74.01.08台內營字276387號(註)說明三後段所謂「全筆共有土地」係</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 保留 <input type="checkbox"/> 作廢 <input type="checkbox"/> 提請 討論

		<p>指同一宗土地之全部而言。此與建蔽率應以建築基地面積與法定建蔽比例計算，係屬兩事。</p> <p>※註：74.01.08.台內營字276387號詳同條文解釋函。</p>	
20	74.11.07.台內營字第361238號	<p>主旨：關於部分共有人可否以共有土地之一部分申請建築一案，本部73.03.14.台內營字第213328號(註一)、74.01.08.台內營字第276387號(註二)函已有明示請依上開規定辦理，復請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、復 貴府74.10.18.高市府工建字31135號函。</p> <p>二、檢附前開部函影本各乙份。</p> <p>※註一：73.03.14.台內營字第213328號詳同條文解釋函。</p> <p>※註二：74.01.08.台內營字第276387號詳同條文解釋函。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 保留 <input type="checkbox"/> 作廢 <input type="checkbox"/> 提請討論
21	75.04.24.台內營字第387687號	<p>主旨：共有土地依土地法第34條之1規定申請建築，如他共有人提出異議時可否據以暫緩核發建築執照乙案。</p> <p>說明：關於共有人於共有土地申請建築疑義，前經本部74.01.08.台內營字第276387號(註一)、75.01.18.台內營字第368547號函(附件)釋示至明，至如他共有人提出異議，可否據以暫緩核發建築執照乙節，請依行政院62.02.23.台62內1610號函(註二)規定辦理。</p> <p>※註一：74.01.08.台內營字第276387號詳同條文解釋函。</p>	<input type="checkbox"/> 保留 <input checked="" type="checkbox"/> 作廢 <input type="checkbox"/> 提請討論

		※註二：62.02.23.台內字第1610號詳同章第26條解釋函。	
22	75.01.18.台內營字第368547號	<p>主旨：關於共有人於共有土地依土地法第34條之1規定申請建築疑義乙案。</p> <p>說明：按部分共有人依土地法第34條之1規定將共有土地提供他人建築使用，如由起造人依本部74.01.08.台內營字第276387號函（註）規定於建照申請書內簽註負責，主管建築機關得免要求其提出受領或提存之證明。</p> <p>※註：74.01.08.台內營字第276387號詳同條文解釋函令。</p>	<input type="checkbox"/> 保留 <input checked="" type="checkbox"/> 作廢 <input type="checkbox"/> 提請討論
23	75.10.20.台內營字第441385號	<p>主旨：關於建築基地未依法院和解筆錄辦妥分割登記前，擬依土地法第34條之1規定處分共有土地並出具土地使用權同意書供第3者建築使用疑義乙案，復請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、復貴局75.08.15.北市工建字66196函及75.08.22.北市工建字66366函。</p> <p>二、按和解為當事人就訴訟上之爭執互相讓步而成立之合意，從而在訴訟上和解除分割共有不動產者，僅生協議分割之效力，非經辦妥分割登記，不生喪失共有權及取得所有權之效力，最高法院58年在台上字第1502號著有判例，故和解分割未辦妥登記前，既仍為共有土地，部分共有人就共有土地之全部，依土地法第34條之1規定提供第3者建築，應非法所不許，至本部75.03.11.台（75）內營字第287192號（註一）函釋「在未辦妥分割登記前，自不得處分其共有土地」，參照74.06.03.台內營字第311913號函（註二）釋</p>	<input type="checkbox"/> 保留 <input checked="" type="checkbox"/> 作廢 <input type="checkbox"/> 提請討論

		<p>意旨，係指和解分割未辦妥登記前，不得處分其協議分割取得部分之土地而言。本案如僅就申請人和解取得之土地上申請建築，自與上開規定不合。</p> <p>三、檢附上開部函影本各乙份。</p> <p>※註一：75.03.11.台內營字第287192號詳同條文解釋函。</p> <p>※註二：74.06.03.台內營字第311913號詳同條文解釋函。</p>	
24	76.04.04.台內營字第488462號	<p>主旨：關於貴省議會建議政府對共有土地使用同意書，得以土地法第34條之1規定程序辦理，准予核發建築執照乙案，復請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、復貴府76.03.18.府建四字第146724號函。</p> <p>二、依本部75.08.19.台內地字第429733號函(附件一)訂頒「<u>土地法第34條之1執行要點</u>」第一、二點之規定，部分共有人依該法條處分共有土地或建築改良物，應就共有物之全部為之，其所稱「處分」包括買賣、交換、共有土地上建築房屋及共有建物之拆除等法律上之處分與事實上之處分，但不包括贈與等無償之處分，本案部分共有人依前法條申請建築，除應符合該法條第1項之要件外，尚須履行第2項、第3項規定之程序。</p> <p>三、影送前開部頒要點乙份。</p>	<input type="checkbox"/> 保留 <input checked="" type="checkbox"/> 作廢 <input type="checkbox"/> 提請 討論
25	75.08.19.台內	<p>主旨：訂頒「<u>土地法第34條之1執行要點</u>」(註)如附件，請查照並轉知所屬辦</p>	<input type="checkbox"/> 保留

	地字第429733號	<p>理。</p> <p>說明：土地法第34條之1自民國64年增訂以來，有關之解釋函甚多，共有人依該法條辦理時，時生困難與適用上之疑義，經本部將該法條有關之解釋重加整理補充，並邀集法務部及省、市地政處等單位研商，訂定「土地法第34條之1執行要點」，如附件。至本要點訂頒前，本部有關土地法第34條之1之解釋函令，如附表，於本要點訂頒後，停止適用。</p> <p>※註：土地法第34條之1執行要點已修正，請依現行規定辦理。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 作廢 <input type="checkbox"/> 提請討論
26	76.05.27.台內營字第495282號	<p>主旨：關於共有農地共有人之一申請建築疑義乙案，復請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、復貴廳76.04.28.建四字第17107號函。</p> <p>二、查實施區域計畫地區非都市土地各種用地內申請建造自用農舍者，建築面積不得超過其耕地面積百分之十，且最大基層建築面積不得超過三百三十平方公尺，實施區域計畫地區建築管理辦法第5條業有明定，共有耕地上現有農舍面積業已超過法定農舍面積者，在上開規定未修正前不得再為建築。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 保留 <input type="checkbox"/> 作廢 <input type="checkbox"/> 提請討論
27	77.07.01.台內營字第608551號	<p>主旨：請釋○○○申請建照案，是否符合土地法第34條之1規定乙案，復如說明，請查照。</p> <p>說明：</p>	<input type="checkbox"/> 保留 <input checked="" type="checkbox"/> 作廢 <input type="checkbox"/> 提請

		<p>一、復貴局77.05.26.北市工建字第64378號函。</p> <p>二、本案共有土地之部分共有人依其在法院所為訴訟上之和解筆錄為依據，改依土地法第34條之1規定申請核發建照，如符合該法條所定程序並取得共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意書等要件，雖尚未辦理分割登記，其處分應非法所不許，至上開共有人數及應有部分之計算，依土地法第34條之1執行要點六之規定，以土地登記簿上登記之共有人數及應有部分為準。</p> <p>三、至本案申請人登報公告後，他共有人之一提出異議，如異議人係參與訴訟上和解當事人，其提出異議為無理由。</p>	討論
28	77.11.10.台內營字第642914號	<p>主旨：關於同棟區分所有建築物欲拆除改建，共有人可否依土地法第34條之1規定程序辦理，請查照。</p> <p>說明：查建築物之區分所有係指數人區分一棟建築物，而各有其1部者謂之。是建築物區分所有人對區分所有建築物有其各自專有部分，亦有其共有部分，就各自專有部分之處分(包括拆除)，土地法第34條之1尚無適用之餘地。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 保留 <input type="checkbox"/> 作廢 <input type="checkbox"/> 提請討論
29	87.07.10.台內營字第8772247號	<p>主旨：為祭祀公業土地派下共有人之一申請興建自用農舍，經全體派下同意全部土地，得否適用內政87、02、10台內營字第8771227號函及86.10.06.台內營字第8689011號函示依法核發建築執照案，請查照。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 保留 <input type="checkbox"/> 作廢 <input checked="" type="checkbox"/> 提請

		<p>說明：</p> <p>一、依據高雄縣政府87.05.13. (87) 府建管字第92421號函辦理。</p> <p>二、按祭祀公業係以祭祀祖先及結合同姓同宗之親屬為目的而設置具有永續性之組織，其財產在法律上係屬派下全體共同共有（台灣民事習慣調查報告第697頁、699頁、第766頁、最高法院6年度第二次民事庭庭推總會決議（3）參照）。又共有農地部分共有人擬申請興建自用農舍，應由其他共有人出具土地使用同意書就共有土地全部申請建築，本部87年2月10日台（87）內營字第8771227號（註）函會議結論第（三）點已有明釋。是以，祭祀公業派下共有人之一，如經派下全體同意使用土地，得依上開有關法令規定申請興建自用農舍。</p> <p>※註：87.02.10. 台內營字第8771227號詳第一章第12條解釋函。</p>	討論
30	88.10.20. 台內營字第8875055號	<p>主旨：關於建築基地所有權人死亡，繼承人未辦理繼承登記，有關繼承人申辦建造執照，由該繼承人出具除戶之戶籍登記簿、戶籍謄本、繼承系統表及全體繼承人之土地使用權同意書作為該建照之土地權利證明文件是否有效乙案，復如說明，請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、復貴府88年6月24日88南市工建字第20364號函。</p> <p>二、按民法第758條有關不動產非經登記，不生效力之規定，其意旨係為貫徹不</p>	<input type="checkbox"/> 保留 <input type="checkbox"/> 作廢 <input checked="" type="checkbox"/> 提請 討論

動產物權變動公示原則，以維護不動產交易安全，保障信賴登記之第三人所取得之物權，未辦繼承登記之土地，因繼承人及其繼承權認定困難，倘准其申辦建築易滋生糾紛，並與貫徹登記原則有違。次查「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」、「本法條第1項所稱「處分」，包括買賣、交換、共有土地上建築房屋及共有建物之拆除等法律上之處分與事實上之處分。……」分為民法第759條及土地法第34條之1執行要點第2點所明定。是以，土地未辦繼承登記，繼承人申請建築房屋，似有違上開民法規定。本案建築基地所有權人死亡，應由繼承人辦理繼承登記後再據以申請建築。又未辦繼承登記土地經地方政府代管中，依土地法第73條之1第3項規定，市縣地政機關得為使用、收益或管理上之必要處分。是代管之土地申請建築，宜徵詢代管機關之意見後辦理。

三、本部62年7月27日台內地字第531117號函並未列入本部85年版地政法令彙編，非經重新核定，已不再援引適用，是本部66年9月17日台內營字第750957號、67年9月6日台內營字第803454號、68年3月3日台內營字第008970號、68年6月13日台內營字第018491號函、69年8月7日台內營字第013079號、73年11月13日台內營字第269045號、本部營建署86年5月2日營署建字第09202號等7件函示(註)，均引據62年7月2日台內地字第531117號

		<p>函應停止適用。</p> <p>※註：有關停止適用函文詳附錄一。</p>	
31	89.09.15. 台內營字第8985990號	<p>主旨：關於本部88年10月20日台88內營字第8875055號函釋，建築基地所有權人死亡，應由繼承人辦理繼承登記後再據以申請建築似有窒礙難行函請釋示乙案，復請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、依據法務部89年6月30日法89律字第016160號函及89年7月10日法89律決字第023180號函辦理，並復貴府88年12月24日88府建管字第159638號函。</p> <p>二、案經轉准法務部89年6月30日法89律字第016160號函示略以：二、查民法第759條規定：「因繼承、……，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」所稱之「處分」，民法中並未另為定義之規定，至土地法第34條之1執行要點第2點規定：「本法條第1項所稱『處分』，包括買賣、交換、共有土地上建築房屋及共有建物之拆除等法律上之處分與事實上之處分。……」，係就土地法第34條之1第1項：「共有土地或建築改良物，其處分、變更……，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。……。」所稱之「處分」為規定，並非針對民法第759條所定之「處分」為定義之規定，合先敘明。</p> <p>三、按民法第759條所稱之「處分」，係指物權處分行為，亦即移轉或設定各種</p>	<p><input type="checkbox"/>保留</p> <p><input type="checkbox"/>作廢</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>提請討論</p>

		<p>不動產物權而言，而不包括買賣或租賃等債權行為在內……。至本案建築基地所有權人死亡，以其全體繼承人為起造人申請建築，係就共同共有物為使用，屬公法上之法律行為，尚未發生物權之變動，與民法第759條所稱之「處分」，係屬物權處分行為，二者間尚屬有別。是建築基地繼承人於未辦畢繼承登記前申請建築，得出具除戶之戶籍登記簿、戶籍謄本、繼承系統表及全體繼承人之土地使用權同意書或依土地法第34條之1規定以繼承人過半數及其應有部分合計過半數之同意，作為該建照之土地權利證明文件，據以申請建築。</p>	
--	--	--	--

附件 8

106 年 12 月 1 日以後依土地法第 34 條之 1 之申請案件調查

項目	件數	已核准之件數	尚未核准件數	
			尚未釐清之問題	件數
申請建造執照	新建	屏東縣 1 件		0 件
	增建	台北市 1 件 屏東縣 1 件		台北市 1 件
	改建	0 件		0 件
	修建	0 件		0 件
申請雜項執照		0 件		0 件
五層以下公寓大廈於共有土地增設昇降設備		0 件		0 件
其他申請作業		台中市 1 件		台北市(變更使用許可案)2 件

縣 市 意 見

一、屏東縣：

是否關於土地法第34條之1執行要點於106年12月1日修正後，關於有償之限定是否影響建築執照之核發程序，倘有，如何執行，惠請大部釋示。

二、新北市：

有關建築執照申請涉及土地法第34條之1執行要點第3點「以有償讓與為限」部分，因涉及對價或補償事宜，惟申請建築執照所檢附之土地權利證明文件，部分無從判別對於不同意之共有人，是否有合宜之對價或補償，其得否由起造人於建照申請書內簽註負責，主管建築機關並得免要求其提出受領或提存之證明，敬請惠示憑辦。

三、台中市：

有關「有償部分」是否有明確之定義及標準？另礙於本市舊城區土地及建物產權複雜，於申請建築執照或變更使用執照時，若需檢附全體所有權人之同意證明文件尚有困難，建議貴署納入研議辦理。

四、苗栗縣：

本府建築主管機關審酌建築執照均以土地所有權人全部同意為審查原則，倘依卻分同意執行，後續易衍生諸多爭議，尚非妥處之舉。

五、金門縣政府：

- 1.有關共有人以其應有部分土地，出具土地使用權同意書，同意他人建築房屋，是否屬土地處分行為之一。(出具之土地使用同意書，如屬處分行為者，因未涉及權利變更登記，無須經地政機關審查落簿，亦無實質程序註記，內政部64年解釋函，經過時空變遷，建請再行釐清。)
- 2.如檢討土地法第34條之1之土地使用權問意書，主管建築機關如何審查第2項(書面告知程序)、第3項(他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任)及執行要點規定之有償文件及流程。因屬全國一致事項，請內政部研訂辦理方式俾利遵循。
- 3.多數共存入出具同意書供他人申請建築時，少數共有人之權益如何兼顧?抑或檢附依土地法第34條之1規定出具之土地使用權同意書時，須由第三方公正團體出具對價或補償基準，並檢附法院公證之提存書後始得核發建築執照。

六、宜蘭縣：

建築主管機關僅依建築法及審查表規定為行政審查其文件之有無，對於土地共有人間應履行義務或責任之事項，不應加諸在建管單位應審查範圍，且後續倘因核發執照後有私權問之爭議，往往因行政救濟而耗費公務人員時間及心力。是有關共有土地申請建築執照，建請不適用土地法第34條之1規定。

七、台北市：

(一)申請建造執照

1. 申請概要及主張：

- (1). 依照現行法令建築技術規則建築設計施工編第 162 條規定重新檢討機電免計容積樓地板面積後，私有產權範圍增建室內樓地板，涉及對價或補償事宜。
- (2). 主張：土地法第 34 條之 1 執行要點第 8 點及第 9 點係規定「產權變更登記時，應辦理之程序」及「確認共有人對於他共有人應得之對價或補償責任」，而目前係屬建築執照申請階段，僅需履行第 6 點規定之同意書比例及同法第 2 項及執行要點第 6 點規定之通知或公告。

2. 行政機關執行疑義及建議：

- (1). 涉及對價或補償事宜，是否僅需履行執行要點第 6 點規定之同意書比例及同法第 2 項及執行要點第 6 點規定之通知或公告。

(2). 建議：

- A：申請建築執照時，僅需檢具符合土地法34條之1第1項及執行要點第6點規定之同意書比例及同法第2項、執行要點第6點規定之通知或公告及領受或依法提存之證明文件，至於確認共有人對於他共有人應得之對價或補償責任係於辦理建物登記程序時，依執行要點第8點至9點規定辦理，以確認共有人對於他共有人應得之對價或補償責任。
- B：參照土地法第34條之1執行要點第8點規定之精神，申請人自應當履行土地法第34條之1規定之義務，由起造人提出會同設計建築師出具切結書1，並於建築執照申請書內簽註負責，爰建築主管機關無須審查其通知或公告之內容、對價補償數額，若有糾紛，應循司法途徑自行解決。

(3)建築執照注意事項加註列管:「本案係適用土地法34條之1之案件,建築主管機關無須審查其通知或公告之內容、對價補償數額,依法由起造人自行負責。本案確依土地法34條之1及土地法34條之1執行要點規定辦理,如有糾紛,應循司法途徑自行解決。使用執照列管加註,嗣後產權登記時,依土地法34條之1及土地法34條之1執行要點規定辦理。」

(二)變更使用許可

1. 變更許可申請案一之概要及主張:

領有 86 使字第 0150 號使用執照之建築物,起造人擬辦理地下一層至地下二層法定汽車位位置及數量變更,並主張「僅涉及建物使用上及管理上之變更,實質上並未涉及權利變動之處分行為,非屬對價關係之有償關係,亦不影響不同意之共有人之利益。」

2. 變更許可申請案二變更概要及主張:

領有 91 使字第 0421 號使用執照之建築物,辦理地上一層用途變更(原為金融保險業-銀行分行G-2 類變更為健身服務業D-1類)併辦室內裝修,並主張「為不讓不動產閒置過久,將該部分出租為使用收益,並將收取之房租做為不動產稅務、修繕、管理、維護等事務支出,未分配於各所有權人,變更後不影響共同人之利益。」

3. 行政機關執行疑義:

(1). 查土地法第 34 條之 1 執行要點尚無規定屬「不影響不同意共有人之利益」之情況及條件及應注意事項,倘使用執照變更申請案之申請人主張係屬「不影響不同意共有人之利益」非屬「有償」時,各直轄市、縣(市)行政機關如何兼顧不同意少數共有人之利益,其應遵循之程序及注意事項為何?

(2). 建議:

A. 申請變更執照許可時,僅需檢具符合土地法 34 條之 1 第 1 項及執行要點第 6 點規定之同意書比例及同法第 2 項及執行要點第 6 點規定之通知或公告,因非屬「有償」,爰免履行執行要點第 8 點至 9 點規定事項。

B. 依照土地法第 34 條之 1 執行要點第 8 點規定之精神,申請人自應當履行土地法第 34 條之 1 規定之義務,由起造人會同設計建築師出具切結書,並於建築執照申請書內簽註負責,爰建築主管機關無須審查其通知或公告之內容,若有糾紛,應循司法途徑自行解決。

C. 建築執照注意事項加註列管:「本案係適用土地法 34 條之 1 之案件,建築主管機關無須審查其通知或公告之內容,起造人切結本案無涉及價金分配或金錢補償且不影響共有人之利益,並已依土地法 34 條之 1 及土地法 34 條之 1 執行要點規定辦理,如有糾紛,應循司法途徑解決。」

八、高雄市

依據建造執照及雜項執照規定項目審查表(A13-2):「土地權利證明文件:5.土地使用同意書(限土地非自有者)...查核結果:有/無/備註」,依前揭規定,除審查同意之人數比例外,有關事先、書面通知及公告內容,是否屬建管人員應查核項目?