

內政部 101.11.16 內授營建管字第 1010811005 號函[建築法函釋]

主旨：關於已領有使用執照、未辦理保存登記之建築物或雜項工作物未經申辦拆除執照即拆除完竣，嗣後拆除行為人以外之人於同一基地申請建築許可之處理方式乙案

說明：一、按建築法（下稱本法）第 25 條規定，略以：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。但合於第 78 條及第 98 條規定者，不在此限。…」；另關「建築物之拆除，違反建築法第 25 條規定者，依本法第 86 條第 3 款規定處 1 萬元以下罰鍰，並勒令停止拆除，補辦手續。是以建築物未經申請核准給照許可，擅自拆除者，縱令處以罰鍰，拆除完竣，依法仍應補辦手續。…」、「…公有土地標售前，原土地管理機關未經申辦拆除執照即將地上建築物拆除…應查明違法拆除建築物之行為人，依本法第 86 條…規定辦理；至於標得土地之所有權人既非行為人，應無代行補辦拆除執照手續之義務，又該土地上原有建築物既已滅失不復存在，是標得土地之所有權人自得逕行申請建造執照」，分別為本部 74 年 1 月 15 日台內營字第 284802 號函及 99 年 8 月 26 日內授營建管字第 099108073810 號函明釋在案。

二、本案所詢旨揭未經許可擅自拆除之建築物或雜項工作物，仍請按本部上開函示查明違法拆除建築物之行為人，依本法第 86 條規定課處罰鍰並勒令其補辦拆除執照手續。至於同一基地申請建築許可之起造人，如經貴局認定無前揭代行補辦拆除執照手續之義務，且土地上原有未辦理保存登記之建築物已滅失不復存在者，該起造人得逕行申請建造執照。

三、又同案另詢「…建築物或雜項工作物因未辦理保存登記故不知其所有權人為何，先行拆除補辦拆除執照時，該建築物之產權應如何認定…」乙節，查申請拆除執照應檢附建築物之權利證明文件或其他合法證明，本法 79 條已為明定。惟未辦理產權登記之建築物，其合法證明文件之檢附方式，請貴局就個案事實認定或依行政程序法第 159 條（第 2 項第 2 款）規定訂定行政規則憑處。

內政部營建署 101.11.14 營署建管字第 1010070940 號函[建築法函釋]

主旨：有關建築法第 77 條、建築技術規則建築設計施工編第 57 條第 3 款及道路交通管理處罰條例第 82 條規定執行疑義乙案

說明：有關建築法第 77 條第 1 項立法旨意，按本部 88 年 7 月 16 日台 88 內營字第 8873869 號函說明一決議第 2 點略以：「……第 77 條第 1 項立法旨意觀之，其所稱之『合法使用』係指合法使用其建築物構造及設備而言……」，另查有關冷氣機或其他類似物設置於騎樓或人行道影響行人安全執行取締問題，究屬建築法管理範疇或交通管理範疇一案，行政院秘書長 95 年 7 月 10 日院臺交字第 0950028486 號函已有明示（詳附件），旨揭執行疑義請依上開函釋辦理，至個案事實認定疑義，仍請秉權核處。

附件：行政院秘書長 95.7.10 院臺交字第 0950028486 號函

貴府函院，為處理有關「冷氣機或其他類似物設置樓或人行道影響行人安全執行取締問題」，究屬建築物管理範疇或交通管理範疇，請釋示一案

本院有關機關（單位）意見：

一、依道路交通管理處罰條例第 3 條第 1 款規定，騎樓係屬道路之一部分。另 94 年 12 月 28 日修正公布之道路交道管理處罰條例第 82 條第 1 項第 1 款規定「有下列情形之一者，除責令行為人即時停止並消除障礙外，處行為人或其雇主新臺幣一千二百元以上二千四百元以下罰鍰：一、在道路堆積、置放、『設置』或拋擲足以妨礙交通之物。……」是於騎樓或人行道裝

置冷氣機或其他類似物影響行人安全者，於該處罰第 82 條修正條文施行(行政院已定自 96 年 1 月 1 日施行)後，當可予以取締處罰。

二、至道路交通管理處罰條例第 82 條修正條文施行前，冷氣機或其他類似物設置於騎樓或人行道影響行人安全之執行取締問題，宜請台北市政府堪明實際情形，依所認定之事實，援引適當法規辦理之。

內政部營建署 101.10.4 營署建管字第 1010058690 號函[建築法函釋]

主旨：有關河川區內或河川區域線內之水防道路可否指定建築線一節

說明：一、有關河川區內或河川區域線內之水防道路可否指定建築線一節，本署前以 94 年 5 月 13 日營署建管字第 0940021969 號函檢送 94 年 4 月 20 日研商都市計畫區河川區內或河川區域線內之防汛道路可否指定建築線案會議紀錄，引用經濟部水利署 94 年 4 月 20 日經水政字第 09453033350 號函送之書面意見，略以：「水防道路在道路(含市區及村里道路)主管機關未將其公告為道路系統並由道路管理機關接管前，不得將水防道路視同一般道路並據以指定建築線。」及「河川區域內之現存便道、運輸路及水防道路皆不宜認定為既成道路，亦不得據以指定建築線」在案。

二、茲據經濟部水利署 101 年 9 月 6 日經水政字第 10106106540 號函修正前開意見為：「水防道路及河川區域內之現存便道、運輸路是否得指定為建築線，應由建築法之主管機關本其主管權責，依其主管法規及其所在個別情況之適當與否認定之。惟考量水防道路之性質，建管單位於指定建築線時，宜以業經道路主管機關接管，並公告為一般道路者始予指定為原則。」，請參辦。

內政部 101.10.1 內授營建管字第 1010307487 號函[建築法函釋]

主旨：關於依「臺灣省拆除合法建築物剩餘部分就地整建辦法」辦理建築物整建所得之「完工證明」，其處分之效力於該辦法(98 年 9 月 18 日)廢止後，未經撤銷、廢止、或因其他事由而消滅者

說明：關於依「臺灣省拆除合法建築物剩餘部分就地整建辦法」辦理建築物整建所得之「完工證明」，其處分之效力於該辦法(98 年 9 月 18 日)廢止後，未經撤銷、廢止、或因其他事由而消滅者，恆保持其效力，並視同建築法第 73 條及第 74 條所稱使用執照或謄本之效力。

內政部 101.8.8 內授營建管字第 1010807478 號函[建築法函釋]

主旨：為南國建設股份有限公司申請坐落貴市淡水區三空泉段 1、3、251-2、251-16 地號等 4 筆土地建造執照案，其提具之土地使用權同意書如合於民法第 820 條第 1 項之規定，是否仍有土地法第 34 條之 1 執行要點之適用乙案

說明：一、案經轉據法務部 101 年 07 月 24 日法律決字第 10103105640 號書函(附件 1)說明略以：「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...。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...。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。」

二、綜上所述，本部 99 年 9 月 13 日內授營建管字第 0990807684 號函示略以：「申請建築執照，因需跨越他人共有水利用地申請建築，其應檢附之土地權利證明文件得依民法第 820 條有關共有物管理之規定辦理。」係指建築基地以共有之私設通路連接建築線申請建築，該私設通路之通行同意文件，得依民法第 820 條有關規定辦理。至於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，仍請查明個案詳情，依本部 64 年 12 月 30 日台內營字第 662895 號函（附件 2）示：「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，依同法第 25 條審查給照。」認定辦理。

內政部營建署 101.5.24 營署建管字第 1010027469 號函[建築法函釋]

主旨：關於以共有農業用地興建之農舍，嗣後因辦理共有農業用地分割致面積小於 0.25 公頃，得否據以辦理基地面積、範圍調整乙案

說明：有關貴公所詢旨揭事由，查本署 101 年 4 月 16 日營署建管字第 1012907912 號函（如附件）附「研商農業用地申請解除套繪，得否逕由擬解除套繪土地所有權人提出並免取得該使用執照之其他部分土地所有權人同意書疑義案」會議紀錄，於結論二引述行政院農業委員會書面意見略以：「一、興建農舍後之農業用地，得辦理解除套繪註記之原則，應符合最小農業經營合理規模，無論農業發展條例修法前或修法後取得農業用地興建農舍，爰若未符合農舍與農業經營面積 1 比 9 比例，且達 0.25 公頃以上，不應同意解除套繪管制。…」在案，是本案仍請依上開函示，本於權責認定核處。

內政部 101.4.12 台內營字第 1010802909 號函[建築法函釋]

主旨：本部 86 年 11 月 3 日台（86）內營字第 8607965 號函及 87 年 9 月 10 日台（87）內營字第 8707390 號函及本部營建署 90 年 4 月 24 日九十營署建管字第 019758 號函自即日停止適用

說明：行政院農業委員會前揭號函（101.2.20 農水保字第 1011865007）示：「以共有農業用地申請興建農舍，前以 96 年 3 月 14 日農授水保字第 0961848173 號函確定處理原則，旨揭各函敘及以共有農業用地興建農舍者之建築面積及總樓地板面積係屬私權行為，由共有人合意為之等節，與現行規定不符，應停止適用。」經查本部（營建署）旨揭各函示，與該會 96 年 3 月 14 日農授水保字第 0961848173 號函（附件）有關共有農業用

地申請興建農舍處理原則規定不符，應停止適用。

附件：共有農業用地申請興建農舍處理原則

內政部營建署 101.2.17 營署建管字第 1012903513 號函[建築法函釋]

主旨：有關農舍為連接現有道路所需之農路應如何審認疑義案

說明：農業用地興建農舍辦法第 6 條規定：「興建農舍應注意事項如下：…三、申請興建農舍之該宗農業用地，扣除興建農舍土地面積後，供農業生產使用部分應為完整區塊，且其面積不得低於該宗農業用地面積百分之九十。…」另據行政院農業委員會前揭號函(行政院農業委員會水土保持局 101 年 2 月 6 日水保農字第 1011865008 號函)檢送 101 年 2 月 2 日研商農舍解釋函處理會議紀錄陸、臨時動議決議略以：「申請興建農舍案件，如確有附屬設施(如通道、停車空間等)併同提出者，宜整體規劃納入審查。」及 100 年 12 月 2 日農水保字第 1000168057 號函示：「農地上農舍為連接現有道路所需之農路，倘經認定僅作為農舍通行之用，而非生產所需者，應將此作為農舍通行用途之設施，歸納為『農舍附屬設施』，於申請興建農舍時一併提出，其面積應併入興建農舍土地面積 10%檢討。」請據以依照辦理。

內政部營建署 101.1.18 營署建管字第 1010002358 號函[建築法函釋]

主旨：農業發展條例修正公布前取得之數筆農地，其中已有農地興建農舍，可否合併為一筆地號並移轉售予第三人，由第三人辦理增建，應否審查其農民資格條件疑義乙案

說明：案經轉據行政院農業委員會 101 年 1 月 9 日農授水保字第 1000182158 號示：「查本署 91 年 1 月 15 日營署綜字第 09000807490 號函，說明三略以：『...如該農舍增建係利用非原提供興建農舍之建築基地(不得超過總面積 10%或最大基層建築面積)範圍內興建，即應依農業用地興建農舍辦法規定辦理。』，函釋有案。」請據以認定辦理。