檔　　號：
保存年限：

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(1071274342_107D2029810-01.pdf、1071274342_107D2029811-01.pdf、1071274342_107D2029812-01.pdf、1071274342_107D2029814-01.pdf、1071274342_107D2029815-01.pdf、1071274342_107D2029816-01.pdf、1071274342_107D2029813-01.docx)

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) 電子公文交換章 2018-08-27 14:56:57

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。
建築管理組
發布日期：1982-10-02
內政部函 71.10.02.台內地字第113492號

說明：

一、復貴府71.09.07.(71)府工2字第40558號函。

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上地合併使用證明書」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。

最後更新日期：1982-10-02

內政部營建署版權所有 © 2018 All Rights Reserved.

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。
建築管理組
發布日期：1978-05-24
內政部函 67.05.24.台內營字第783677號

說明：依　貴廳67.03.22.67建四字第17362號函。

最後更新日期：1978-05-24

內政部營建署版權所有 © 2018 All Rights Reserved.

為修正土地法第34條之1規定內容發生疑義案，復請　查照。
建築管理組
發布日期：1975-12-30
內政部函 64.12.30.台內營字第662895號

說明：

一、復貴廳64.11.18.建四字第163053號函。

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，依同法第25條審查給照。

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號函說明一第一款第2目之規定辦理。

最後更新日期：1975-12-30

內政部營建署版權所有 © 2018 All Rights Reserved.

關於共有人於共有土地申請建築疑義一案，復　請查。
建築管理組
發布日期：1985-01-08
內政部函 74.01.08.台內營字第276387號

說明：

一、復　貴廳73.11.28.建四字298656號函。

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。若係無償提供使用，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。

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1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。

最後更新日期：1985-01-08

內政部營建署版權所有 © 2018 All Rights Reserved.

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。
建築管理組
發布日期：1988-11-10
內政部函 77.11.10.台內營字第642914號

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。

最後更新日期：1988-11-10

內政部營建署版權所有 © 2018 All Rights Reserved.

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。
建築管理組
發布日期：1978-09-08
內政部函 67.09.08.台內營字第802432號

說明：

一、復67.07.27.建四字第106909號函。

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「出賣」行為，自無該條項規定之適用。

最後更新日期：1978-09-08

內政部營建署版權所有 © 2018 All Rights Reserved.