

發文字號：臺北市政府法規委員會 95.07.17 北市法二字第 09531864600 號函

發文日期：民國 95 年 07 月 17 日

要 旨：各共有人對於土地之權利，係按其應有部分，及於共有土地之全部，故有關共有土地之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意，又共有物除有分管協議者外，並非單獨共有人可隨意指定其應有部分之權利行使

主旨：有關建築物所有權人可否依土地持分面積核算容積率申請建築執照疑義，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴局 95 年 7 月 12 日北市工建字第 09560773200 號函。

二、查民法第 818 條規定：「各共有人，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。」、第 819 條規定：「各共有人，得自由處分其應有部分。共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。」、第 820 條規定：「共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之。共有物之簡易修繕，及其他保存行為，得由各共有人單獨為之。共有物之改良，非經共有人過半數，並其應有部分合計已過半數者之同意不得為之。」依上開規定，各共有人對於土地之權利，係按其應有部分，及於共有土地之全部；故有關共有土地之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意；共有物除有分管協議者外，並非單獨共有人可隨意指定其應有部分之權利欲行使於共有物之某一部分，而在該部分排除其他共有人權利之行使。故本案情形，縱然陳情人以其土地持分面積核算容積率後，超過其加蓋之建築物容積，基於上述規定，仍不應准許其僅以部分土地權利證明文件，就全部基地申請建築之許可。

備註：本件函釋所引民法第 818 條及第 820 條規定於 98 年 1 月 23 日修正，惟不影響本件函釋意

旨，併予提醒。另本件事實因涉個案認定，僅供參考。