

發文字號：臺北市政府法規委員會 95.08.31 北市法二字第 09532272000 號函

發文日期：民國 95 年 08 月 31 日

要 旨：房屋共有人申請租賃房屋，除法令另有規定外，只須部分共有人申請即可，應毋須經全體共有人共同為之，惟管理機關考量行政管理目的及維護占有人平等申請租賃之權益，得要求以全體共有人共同申請承租為原則

主旨：有關本府工務局新建工程處函詢市民○○○等 3 人所有坐落本市北投區光明路 157 巷 ○弄○號建物（無產權登記）占用本府工務局水利工程處經管同區大業段 1 小段○○、○○、○○、○○號市有土地乙案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴局 95 年 8 月 25 日北市財產字第 09532498500 號函。

二、本件關於○○○（1／4）、○○○（1／4）及○○○（1／2）等 3 人所有建物（無產權登記）占用市有土地，因共有人之一高福秋君行方不明，可否由其他共有人代為申辦土地租賃事宜並繳納租金乙節。按民法第 8 條第 1 項規定：「失蹤人失蹤滿七年後，法院得因利害關係人或檢察官之聲請，為死亡之宣告。」第 10 條規定：「失蹤人失蹤後，未受死亡宣告前，其財產之管理，依非訟事件法之規定。」次按非訟事件法第 109 條第 1 項規定：「失蹤人未置財產管理人者，其財產管理人依下列順序定之：一、配偶。二、父母。三、成年子女。四、與失蹤人同居之祖父母。五、家長。」第 2 項規定：「不能依前項規定定財產管理人時，法院得因利害關係人或檢察官之聲請，選任財產管理人。」是本件依上開規定所示，高福秋君如確有失蹤情事，其未受死亡宣告前之財產管理事宜，應依非訟事件法第 109 條規定選任財產管理人為之，尚不得由其他共有人代為申辦土地租賃事宜並繳納租金。

三、按房屋無權占有市有土地，本應拆屋還地，如經辦理土地租賃事宜，則可使無權占有變成有權占有，無庸拆除房屋，故租賃有利於土地上房屋之保存，依民法第 820 條第 2 項之規定，共有物之保存行為，得由各共有人為全體共有人之利益單獨為之。故房屋共有人申請租賃房屋，除法令另有規定外，只須部分共有人申請即可，應毋須經全體共有人共同為之。為因管理機關考量行政管理目的及維護占有人平等申請租賃之權益，而要求以全體共有人共同申請承租為原則，但如有特殊情形，難以執行者，自得另為特殊處理，毋須要求共同提出申請，俾資便民。

備註：「說明三之民法第 820 條第 2 項已修正為第 820 條第 5 項。」