

發文字號：臺北市政府法規委員會 98.06.25 北市法二字第 09834896300 號

發文日期：民國 98 年 06 月 25 日

要 旨：土地法第 34-1 條規定參照，土地為共有者，因該條規定為規範共有土地或建築改良物間如何處分或行使他項權利特別規定，如陳情人得依該規定取得多數土地使用權利證明文件，亦應得視為已取得土地使用權利證明，似無須取得全體土地共有人同意

主旨：關於北投區文林段上小段○○地號建物辦理變更使用執照乙案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴局 98 年 6 月 17 日北市都建字第 09868406100 號函。

二、按建築法第 74 條規定：「申請變更使用執照，應備具申請書並檢附左列各件：一、建築物之原使用執照或謄本。二、變更用途之說明書。三、變更供公眾使用者，其結構計畫書及建築物室內裝修及設備圖說。」臺北市建築管理自治條例第 30 條第 3 款規定：「已領有使用執照之建築物申請變更使用執照或變更部分使用執照時，應備具申請書及下列文件：三、土地權利證明文件：……土地使用權利證明書。」之目的，似係在藉由行政程序審查申請人是否有土地使用之權能，以避免申請人無權處分他人之物，減少私權爭執。

三、本案 貴局就陳情人所申請變更使用執照事項，認為該等法定停車位既位於法定空地，且該土地係屬共有，逕為變更使用執照將影響其他共有人之權益，故 貴局所持陳情人就申請事項應檢附土地使用權利證明，本會敬表同意。惟土地為共有者，因土地法第 34 條之 1 係規範共有土地或建築改良物間如何處分或行使他項權利之特別規定，如陳情人得依該條規定取得多數土地使用權利證明文件，亦應得視為已取得土地使用之權利證明（本會 91 年 3 月 1 日北市法二字第 9130136100 號函參照），似無須取得全體土地共有人之同意。

四、以上意見、謹請卓參。

備註：本件函釋所引之「臺北市建築管理自治條例」第 30 條規定，業於 99 年 12 月 20 日修正，

另函釋所引之「土地法」第 34 條之 1 規定，業於 100 年 6 月 15 日修正且實務上應注意依

內政部訂定之「土地法第三十四條之一執行要點」規定辦理，併予提醒。本件事實因涉個案認定，僅供參考。