

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道3段
99號

承辦人：趙崇鈺

電話：(04)22289111-64101

電子信箱：m31236@tai chung.gov. tw

420

臺中市豐原區社皮路70號

受文者：台中市大台中不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國106年7月14日

發文字號：府授都建字第1060147955號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：函轉內政部就經法院判決分割之共有私設通路是否需檢附土地通行同意書之執行方式函釋乙份，請查照並轉知所屬。

說明：

一、依據內政部106年7月10日台內營字第1060810205號函辦理。

二、有關經法院判決分割之共有私設通路，如非訴訟當事人取得該私設通路之部分土地所有權而未達原法院判決之應有部分比例時，其檢附土地使用權同意書部份應依上開號函說明四之內容辦理。

正本：臺中市不動產開發商業同業公會、台中市大台中不動產開發商業同業公會、臺中市大臺中建築師公會

副本：本府都市發展局使用管理科、營造施工科、建造管理科（均含附件）

市長 林佳龍

民國 106 年 7 月 18 日 第 327 號

第 1 頁	第 2 頁	第 3 頁	第 4 頁	第 5 頁	第 6 頁	第 7 頁	第 8 頁	第 9 頁	第 10 頁	第 11 頁	第 12 頁	第 13 頁	第 14 頁	第 15 頁	第 16 頁	第 17 頁	第 18 頁	第 19 頁	第 20 頁	第 21 頁	第 22 頁	第 23 頁	第 24 頁	第 25 頁	第 26 頁	第 27 頁	第 28 頁	第 29 頁	第 30 頁	第 31 頁	第 32 頁	第 33 頁	第 34 頁	第 35 頁	第 36 頁	第 37 頁	第 38 頁	第 39 頁	第 40 頁	第 41 頁	第 42 頁	第 43 頁	第 44 頁	第 45 頁	第 46 頁	第 47 頁	第 48 頁	第 49 頁	第 50 頁	第 51 頁	第 52 頁	第 53 頁	第 54 頁	第 55 頁	第 56 頁	第 57 頁	第 58 頁	第 59 頁	第 60 頁	第 61 頁	第 62 頁	第 63 頁	第 64 頁	第 65 頁	第 66 頁	第 67 頁	第 68 頁	第 69 頁	第 70 頁	第 71 頁	第 72 頁	第 73 頁	第 74 頁	第 75 頁	第 76 頁	第 77 頁	第 78 頁	第 79 頁	第 80 頁	第 81 頁	第 82 頁	第 83 頁	第 84 頁	第 85 頁	第 86 頁	第 87 頁	第 88 頁	第 89 頁	第 90 頁	第 91 頁	第 92 頁	第 93 頁	第 94 頁	第 95 頁	第 96 頁	第 97 頁	第 98 頁	第 99 頁	第 100 頁
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------

內政部 函

地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：廖志明

電話：02-87712691

電子郵件：halbert@cpami.gov.tw

傳真：02-87712709

受文者：臺中市政府

發文日期：中華民國106年7月10日

發文字號：台內營字第1060810205號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：(1060808655-附件.pdf)

主旨：有關本部95年3月10日台內營字第0950801069號函執行1案，請查照。

說明：

一、依據法務部106年6月29日法律字第10603507250號函辦理。

二、按建築法第42條規定：「建築基地與建築線應相連接，.....。」；另按本部71年9月29日台內營字第110154號函示：「建築基地應與建築線相連接，其有未連接者，應得以私設通路連接後建築。該私設通路如係鄰地或他人所有者，應經該所有權人同意後使用之，並於申請建造執照時檢附審核。」直轄市、縣（市）政府已於公（發）布之建築管理自治條例（自治規則）定有明文；又按本部88年3月2日台（88）內營字第8872403號函修正「A12-4土地使用權同意書」格式：「茲有○○○等○人，擬在下列土地建築.....，業經○○○等人完全同意，為申請建造（雜項）執照特立此同意書為憑。」及註4.「如土地僅同意供通



行使用，不計入基地面積者，應於備註欄敘明。」是私設通路所有權人出具之土地使用權同意書，係提供建築基地申請建築及後續通行使用。

- 三、按本部86年8月26日台（86）內營字第8681553號函釋：「……法院……就共有土地之分割判決確定，其中並割出一筆土地作為私設道路，且各按原應有部分比例保持共有。是本案起造人如係該私設道路土地共有人之一，應無須再檢附該私設道路其他共有人出具之同意書即可申請建築。」；另按本部旨揭函釋：「……86年8月26日台86內營字第8681553號函已有明示。共有私設通路之分割留設，既係供參與法院判決分割之土地通行使用，本案非訴訟當事人如取得部分土地及原應有部分比例之私設道路所有權，得依本部上開號函示，免檢附該私設道路其他共有人出具之同意書申請建築。」；又按法務部上開106年6月29日函釋：「次按民法第818條規定：『各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。』上開規定所稱『契約另有約定』，係指共有物分管契約（或分管協議），法院判決不屬之。又依上開規定，除共有人間就共有物之使用收益權能之分配另有分管協議外，各共有人無論其應有部分之多少，均得就共有物之全部，於無害他共有人之權利限度內，按其應有部分行使其使用收益之權（本條立法理由、最高法院51年台上字第3495號民事判例及謝在全著，民法物權論（上），99年9月，修訂5版，第491頁參照）。準此，本件所詢共有私設通路，除有前開民法第818條規定所稱『契約另有約定

』之情形外，各共有人基於其所有權人之地位，於無害他共有人對於該共有土地行使權利之前提下，而為通行使用，無須經其他共有人同意；各共有人應有比例之多寡，與基於其所有權而為通行使用無關。」。

四、綜上，倘經法院判決分割之共有私設通路，主要目的係供參與分割後之土地通行及申請建築使用，非訴訟當事人如取得土地所有權（分割後之土地及部分比例之私設通路所有權），惟私設通路所有權未達原法院判決之應有部分比例時，除有民法第818條規定所稱「契約另有約定」之情形外，非訴訟當事人基於其所有權人之地位，於無害他共有人對於該共有土地行使權利之前提下，而為通行使用，無須經其他共有人同意，並得依本部86年8月26日及95年3月10日函釋，免檢附該私設通路其他共有人出具之同意書申請建築。

正本：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、交通部臺灣區國道高速公路局、經濟部加工出口區管理處、經濟部水利署臺北水源特定區管理局、行政院農業委員會屏東農業生物技術園區籌備處、玉山國家公園管理處、金門國家公園管理處、雪霸國家公園管理處、墾丁國家公園管理處、太魯閣國家公園管理處、陽明山國家公園管理處、海洋國家公園管理處、台江國家公園管理處、6直轄市政府、臺灣14縣（市）政府、連江縣政府、金門縣政府

副本：立法委員趙正宇國會辦公室、法務部、內政部法規委員會、營建署公關室、建築管理組

2017-02-11
交 換 章



內政部營建署

地址：臺北市中正區新公園路199號
電話：(02)2311-2111 傳真：(02)2311-2112

私設通路兩側之基地不同時間申請建造執照時，其後申請建築執照者，需否檢附先申請起造人之使用同意書

建築管理組

發布日期：1982-09-29

內政部71.9.29台內營字第110154號函

建築基地應與建築線相連接，其有未連接者，應得以私設通路連接後建築。該私設通路如係鄰地或他人所有者，應經該所有權人同意後使用之，並於申建造執照時檢附審核。本案私設通路兩側之不同基地，先後申請建築，如符合上述規定，除法令別有規定外，其較後申請者，自無需再檢附先申請起造人之使用同意書。

最後更新日期：2010-05-07

內政部營建署版權所有 © 2016 All Rights Reserved.

所有條文

法規名稱：桃園市建築管理自治條例（民國 105 年 12 月 07 日 公發布）

第 1 章 總則

第 1 條

本自治條例依建築法（以下簡稱本法）第一百零一條規定制定之。

第 2 條

本自治條例之主管機關為桃園市政府（以下簡稱本府）。

第 3 條

本府得將本市山地原住民區之建築管理事務，委辦復興區公所辦理。

第 4 條

本自治條例所稱共同壁，指相鄰二宗建築基地（以下簡稱基地）於地界連接處，構築共同使用之樑、柱或牆體等構造物。

第 5 條

建築執照之設計或監造事項，應由依法登記開業之建築師簽證辦理。但符合本法第十三條第二項、第三項、第十九條及本自治條例第六條規定者，不在此限。

第 6 條

本法第十六條規定得免由建築師設計、監造及營造業承造之建築物或雜項工作物如下：

- 一、建築物或雜項工作物之工程造價一般地區在新臺幣三十七萬元以下；復興區在新臺幣八十七萬元以下者。
- 二、建築物之建築面積在四十五平方公尺以下，簷高在四點二公尺以下者。
- 三、符合農業主管機關指定建築規模或工程造價金額以下之非供居住使用農作產銷、畜牧、水產養殖、林業等農業設施。
- 四、因震災、山坡地土石流或其他天然災害，由政府機關、非營利社團或財團法人興建五層以下且總樓地板面積未達五百平方公尺之安置災民建築物。

前項各款建築物分次申請建築時，其建築規模及工程造價金額，應以同宗基地累計計算。

第 7 條

建築物及雜項工作物之工程造價估算標準及調整原則，由本府定之。

前項造價估算標準未列舉之建築物及雜項工作物，其工程造價由設計人覈

實估算，併同於雜項執照核定；符合前條規定之雜項工作物，由起造人覈實估算。

第 2 章 建築許可

第 8 條

建築執照之核發，得以紙本或電子謄本方式為之。

前項電子謄本之核發得委任或委託機關、團體為之。

第 9 條

起造人申請建造執照或雜項執照時，除依本法規定外，應檢附下列文件：

一、書表：

(一)申請書。

(二)規定項目審查表。

(三)現地彩色照片。

(四)起造人委託建築師之委託書（無須由建築師設計者，免附）。

二、土地及建物權利證明文件：

(一)土地使用權同意書（限土地非自有者）。

(二)使用共同壁協定書（限使用共同壁者）。

(三)土地登記（簿）謄本或土地所有權狀（影本應載明與正本相符）。

(四)地籍圖謄本（影本應載明與正本相符）。

(五)增建、改建、修建或併同拆除建物之所有權狀或其他權利證明文件（影本應載明與正本相符）。

(六)地上物拆除同意書。

(七)於建築完成之建物外牆、屋頂增設之招牌廣告或再生能源設施等雜項工作物，應檢附建物所有權狀或其他產權證明文件或公寓大廈區分所有權人會議決議同意文件。

三、圖說：

(一)地基調查報告：除依建築技術規則規定外，建築基地全部或一部位於地質敏感區內者，調查報告內容應包括經審查通過之基地地質調查及地質安全評估結果報告及證明文件。

(二)建築物結構、主要設備與無障礙設計之工程圖樣、說明書及結構計算書。

(三)建築線指定（示）圖，免指定或指示建築線地區，應檢附都市計畫土地使用分區證明。

(四)需經都市設計或都市更新審議案件，其審議通過之書圖及證明文件。

(五)預審審定書圖及證明文件（無預審者，免附）。

- (六)特殊結構或設備之建築物，依第十一條規定審定之書圖文件。
- (七)禁限建管制項目標示書圖。
- (八)基地現況圖：載明基地方位、建築線、申請建築物及鄰房位置、騎樓、空地、基地標高、排水系統及排水方向。
- (九)山坡地基地設置擋土牆，應檢附結構計算書及載明斷面材料尺寸結構詳圖。
- (十)建築物及其坐落基地之地籍套繪圖。
- (十一)建築執照電子化書表系統傳輸完成證明。
- (十二)其他經本府指定之書圖文件。

前項第三款第二目所稱結構計算書，依下列規定檢附：

- 一、地上二層以下跨度超過六公尺之鋼筋混凝土樑，應檢附該部分應力計算書。
- 二、跨度超過十二公尺之鋼架構造，應檢附鋼架應力計算書。
- 三、地上三層樑跨度超過五公尺之鋼筋混凝土構造及四層以上建築物，應檢附結構計算書。

第一項第三款第七目規定禁限建管制項目標示書圖之格式內容，由本府定之。

第 10 條

基地面臨現有巷道申請建築，免附該巷道之土地權利證明文件。

基地以私設通路連接建築線者，應檢附該私設通路之土地權利證明文件。但基地已領得使用執照所留設之私設通路，於原基地範圍內申請增建、改建、修建或拆除後新建者，不在此限。

第 11 條

申請建築執照案件應實施特殊結構或設備審查之構造規模及審查機構指定辦法，由本府定之。

經指定之審查機構，應於每年六月三十日前，彙整前一年度審查案件統計資料，報請本府備查。

第 12 條

依本法第三十四條之一規定申請建築執照預為審查之案件，得檢附第九條規定文件併同審查，經審定合格者，逕為核發建築執照。

前項預審之項目及其申請、審查程序及收費基準等事項，依建造執照預審辦法規定辦理；其未規定者，由本府定之。

第 3 章 建築界線

第 13 條

土地使用權同意書

A 1 2 - 4

年 月 日

茲有 等人，擬在下列土地建築地上 層 建築物
業經 等人完全同意，為申請建造執照特立此同意書為憑。(本同意書應從同意日起 年內提出申請執照，逾期無效。)
附土地登記(簿)謄本 張，地籍圖謄本 張。

【1.土地標示及使用範圍】 【地號】 鄉(鎮、市、區) 段 小段 號 【面積】 m² 【同意使用面積】 m² 【所有權人】 印 【出生年月日】民國 年 月 日 【電話】 【身分證統一編號】 【住址】	【備註】
【2.土地標示及使用範圍】 【地號】 鄉(鎮、市、區) 段 小段 號 【面積】 m² 【同意使用面積】 m² 【所有權人】 印 【出生年月日】民國 年 月 日 【電話】 【身分證統一編號】 【住址】	【備註】
【3.土地標示及使用範圍】 【地號】 鄉(鎮、市、區) 段 小段 號 【面積】 m² 【同意使用面積】 m² 【所有權人】 印 【出生年月日】民國 年 月 日 【電話】 【身分證統一編號】 【住址】	【備註】
【4.土地標示及使用範圍】 【地號】 鄉(鎮、市、區) 段 小段 號 【面積】 m² 【同意使用面積】 m² 【所有權人】 印 【出生年月日】民國 年 月 日 【電話】 【身分證統一編號】 【住址】	【備註】
【5.土地標示及使用範圍】 【地號】 鄉(鎮、市、區) 段 小段 號 【面積】 m² 【同意使用面積】 m² 【所有權人】 印 【出生年月日】民國 年 月 日 【電話】 【身分證統一編號】 【住址】	【備註】

註：1.土地標示應用大寫。
2.所有權人為無行為能力或限制行為能力者，應加蓋法定代理人印章。
3.如土地為同意部分使用者應於地籍圖謄本著色表示。
4.如土地僅同意供通行使用，不計入基地面積者，應於備註欄敘明。



內政部營建署

中華民國101年8月8日

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

建築管理組

發布日期：2012-08-08

內政部101.8.8內授營建管字第1010807478號函

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。

最後更新日期：2012-08-08

內政部營建署版權所有 © 2016 All Rights Reserved.

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10017臺北市徐州路5號

聯絡人：吳惠如

聯絡電話：02-87712345分機2691

傳真：02-87712709

受文者：建築管理組

發文日期：中華民國95年3月10日

發文字號：台內營字第0950801069號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：為共有土地經法院判決分割確定，其中部分土地售予他人後，其申請建造執照時得否免檢附共有之私設道路土地使用權同意書乙案，復請查照。

說明：

- 一、復本部營建署案陳貴府94年12月27日府建管字第0940163665號函。
- 二、按共有土地經法院分割判決確定，其中並分割出一筆土地作為私設道路，起造人如係該私設道路土地共有人之一，應無須再檢附該私設道路其他共有人出具之同意書即可申請建築，本部86年8月26日台86內營字第8681553號函已有明示。共有私設通路之分割留設，既係供參與法院判決分割之土地通行使用，本案非訴訟當事人如取得部分土地及原應有部分比例之私設道路所有權，得依本部上開號函示，免檢附該私設道路其他共有人出具之同意書申請建築。

正本：宜蘭縣政府

副本：內政部法規委員會、本部營建署資訊室（刊登網站）、建築管理組

部長 李逸洋

內政部 (函)

限平存保	稿
號	

送	別	密等	
受文者	建築管理組		發
行	正本	台灣省政府建設廳	期日
單	副本	本部法規會、營建署	號字
位			附
批			文
示			件
主 旨：有關雲林縣政府函為建築基地如有爭議，經法院判決確定後是否仍需再經由土地共有人同意後，始得申請建築執照案，復請查照。			
說明：			
一、復貴廳 86 7 4 八六建四字第 六二九七四〇 號函。			
二、卷查台灣雲林地方法院民事判決八十一年度訴字第二六二號已就共有土地之分割			

判決確定，其中並分割出一筆土地作為私設道路，且各按原應有部分比例保持共有。是本案起造人如係該私設道路土地共有人之一，應無須再檢附該私設道路其他共有人出具之同意書即可申請建築；如起造人為私設道路所有權人以外之第三人，始須檢附該私設道路全部所有權人出具之同意書申請建築。

部長 孫金鳳 公假

常務次長 黃守高 代行

依權責劃分規定授權業務主管決行

