

※有關公寓大廈補辦雜照援用土地法第34條之1規定時，該規定第3項之「他共有人應得之對價或補償」，得否由區分所有權人會議決定之疑義乙案

發文機關：臺北市政府法規委員會

發文字號：臺北市政府法規委員會96.02.12.北市法二字第09630276200號函

發文日期：民國96年2月12日

主旨：有關公寓大廈補辦雜照援用土地法第34條之1規定時，該規定第3項之「他共有人應得之對價或補償」，得否由區分所有權人會議決定之疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴局96年2月2日北市都建照字第09662622700號函。
- 二、查本案係公寓大廈申請於屋頂平台上設置冷卻水塔，依規定須辦理雜項執照，申請人擬依土地法第34條之1規定辦理，並依區分所有權人會議決議，同意申請人以撥付一定金額改善公共設施，作為於屋頂平台上設置冷卻水塔之補償對價。
- 三、按土地法第34條之1第1項至第3項規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，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。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。」上開規定，僅涉及共有人間權利義務關係之處理，至於共有人（本案建築物全體區分所有權人）與相對人（○○建設公司）間之權利義務關係，則是另一外部契約關係，在此契約關係中，只有雙方是否達成合意的問題，沒有土地法第34條之1適法性的問題。易言之，本案共有人間倘已依土地法第34條之1、公寓大廈管理條例第8條及第11條等規定辦理，而同意相對人設置水塔並同意相對人以出資改善公設為對待給付，則其對待給付既是作為公共用途，並未排除特定共有人享受其權益，在建築物共用部分之處分權上，應已可適法為相關事實上處分。
- 四、至於其他不同意之共有人，日後倘援引土地法第34條之1第3項規定，主張其未取得相當對價或補償時，應屬其與其他同意之共有人間之私權紛爭，貴處於建築管理之立場似毋須介入，可由當事人間自行循民事途徑解決之。
- 五、另為確保本案當事人間約定之履行，貴處可考量將○○建設公司承諾事項列為雜項執照之附款，以杜日後爭議。

備註：本件事實因涉個案認定，僅供參考。另土地法於100年6月15日修正時，已修正第34條之1，將永佃權、地役權修正為農育權、不動產役權。