

有關古蹟修復及再利用計畫、緊急搶修計畫之所有人、使用人或管理人同意比例疑義乙案
發文機關：文化部

發文字號：文化部 108.09.20. 文授資局綜字第1083010183號

發文日期：民國108年9月20日

一、略。

二、按土地法第34條之 1第 1項規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更…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。」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2 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）。爰所詢修復及再利用計畫或緊急搶修計畫，若屬變更共有物之本質或用途時，自應依上開規定辦理；惟若未變更共有物之本質或用途時，應屬共有物之管理行為，其共有人之同意比例則適用民法第 820條之規定辦理（法務部 107年09月04日法律字第 10703507340號參照），合先敘明。

三、至所詢因所有人意見分歧致未提出修復再利用計畫時，主管機關亦得審查是否有管理不當致有滅失或減損價值之虞，而通知所有人、使用人或管理人限期提出，屆期未提出者，主管機關亦得衡酌個案情形依文資法第28條之規定辦理。