

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 02 月 12 日

要 旨：共有人間倘已依土地法、公寓大廈管理條例等規定，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，則其對待給付既為公用，並未排除特定共有人享受，於建物共用部分處分權上，應已為適法事實上處分

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。

