

發文字號：臺北市政府法規委員會 95.09.22 北市法二字第 09532453000 號函

發文日期：民國 95 年 09 月 22 日

要 旨：有關○○大學 95 年 3 月 16 日工建收字第 449 號變更使用執照申請案，全體住戶共同持有之自設停車位擬變更為法定機車位，應如何出具使用權利證明文件乙案釋疑

主旨：有關○○大學 95 年 3 月 16 日工建收字第 449 號變更使用執照申請案，全體住戶共同持有

之自設停車位擬變更為法定機車位，應如何出具使用權利證明文件乙節，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴局 95 年 9 月 13 日北市都建字第 09565919600 號函。

二、有關變更使用執照須出具之建築物同意使用權利證明文件，如涉及建築物之處分行為，原則上應由建築物所有權人出具；在建築物所有權由多人共同持有，但訂有分管契約情形，如涉及所分管部分之變更使用，是否得由分管權利人自行決定即可，免再經全體共有人同意？因分管契約為私法契約，個別契約議定之背景及共有人間之合意情況，因個案而有不同，非可一蓋而論。原則上，應視變更使用之內容，及分管契約所授予之管理權責範圍如何而定。

三、以本案情形言之，如係將原汽車格位、車位間空間及車道空間全部或部分重劃，變更為機車車道及車位，因已涉及全體共有人使用停車空間及居住安全之利害關係，故除非原分管契約已明示分管權責範圍及於辦理變更使用，否則原則上應經全體共有人同意或依土地法第 34 條之 1 之規定辦理始得為之。反之，如分管之占有人僅係將原汽車格位單獨改劃為機車之車道及車位，未占用原有之車位間空間及車道空間，使用方式亦符合原使用執照所載之「停車空間」時，則似可解釋為仍在原分管使用之權限範圍之內，而毋庸再取得全體共有人之同意或多數決同意。

四、次查，本案國宅社區管理委員會所出具證明某特定之 76 格汽車停車位係提供予○○大學使用之證明書，是否即為分管契約？其分管內容為何？使用權期限為何？等等，均可能影響本案變更使用合法性之認定，故仍有待 貴局調查事實，並參考上開說明三之原則，以判斷○○大學是否已具備合法之變更使用權限。

備註：土地法第 34 條之 1 執行要點業經內政部於 106 年 12 月 1 日修正發布在案，該執行要點

第 3 點：「……所定變更，以有償或不影響不同意共有人之利益為限……。」故適用土地法第 34 條之 1 規定時，仍須先行檢視是否符合執行要點之要件。