

中華民國不動產開發商業
同業公會全國聯合會轉發

全聯	108年12月25日
不動產	
收文	第 12510 號

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號

承辦人：劉國軒

電話：02-27208889轉8366

電子信箱：bml751@mail.taipei.gov.tw

受文者：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國108年12月24日

發文字號：北市都授建字第1080160897號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (7798584_1080160897_1_ATTACHMENT1.pdf、
7798584_1080160897_1_ATTACHMENT2.pdf)

高雄市不動產開發公會
108.12.26
收 文 章

主旨：函轉內政部108年10月2日召開研商大法官釋字第776號後
續行政措施執行相關事宜會議紀錄1份，請查照並轉知貴
會所屬會員。

說明：

- 一、依內政部108年11月28日內授營建管字第1080821783號函辦理。
- 二、本案納入本局108年內政部建管法令函釋彙編第108101號，
目錄第一組編號第064號。
- 三、網路網址：<https://dba.gov.taipei/>。

正本：台北市不動產開發商業同業公會、臺北市建築師公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

副本：臺北市政府都市發展局(建築管理科)(含附件)

電 2019/12/25 文
交 11:48 換 章

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342
號(營建署)
聯絡人：黃世騏
聯絡電話：0287712601
電子郵件：ah8994@cpami.gov.tw
傳真：0287712709

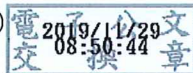
受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國108年11月28日
發文字號：內授營建管字第1080821783號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (1081249454_1080821783_108D2038836-01.pdf)

主旨：檢送本部108年10月2日召開研商大法官釋字第776號後續
行政措施執行相關事宜會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本部108年9月12日內授營建管字第1080815911號開會
通知單續辦。

正本：法務部、內政部法規委員會、內政部地政司、6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政
府、金門縣政府、連江縣政府
副本：本部營建署(建築管理組)(含附件)



研商大法官釋字第 776 號後續行政措施執行 相關事宜會議紀錄

壹、時間：108 年 10 月 2 日（星期三）上午 9 時 30 分

貳、地點：本部營建署 107 會議室

參、主席：朱副處長慶倫

紀錄：黃世騏

肆、出席人員：如簽到簿

伍、討論：略

陸、結論：

- 一、本次會議依大法官釋字第 776 號釋示之意旨討論後續行政措施與修法方向，未來建築物所有人因申請變更使用執照需增設停車空間於鄰地空地，申請人得出具附有期限之鄰地空地土地使用權同意書，主管機關即應發給定有相應期限之變更使用執照，並同意雙方使用關係消滅時，主管機關得依申請或職權廢止其變更使用執照，以符合憲法保障財產權之意旨。
- 二、本案業經本部綜整研析如附件 1，請各與會單位依本研析意見於 108 年 12 月 5 日前，按所附檔案格式(附件 2)提供具體建議，並以「免備文」的方式，採電子郵件 E-mail 至 ah8994@cpami.gov.tw，俾利本部(營建署)彙整研處。

柒、散會：(中午 12 時 30 分)

一、開會事由：研商大法官釋字第 776 號後續行政措施執行相關事宜會議

二、時間：108 年 10 月 2 日上午 9 時 30 分

三、地點：本部營建署 107 會議室

四、主持人：朱副處長慶倫

朱慶倫

紀錄：黃世騏

五、出席機關(單位)及人員

機關(單位)	職稱	姓名	職稱	姓名
法務部	科長	陳忠興		
內政部法規委會		林文信		
內政部地政司	視察	張翠恩		
臺北市府	副總工程司	梁心通		
新北市政府	幫工	林紹傑		
桃園市政府	科長	林欣慧		
台中市政府	科長	張家蕙	幫工	孫藝珊
台南市政府	股長	曹慈慧		
高雄市政府	課長	余俊成		
新竹縣政府	技士	李以君		
苗栗縣政府				
彰化縣政府				
雲林縣政府				

機關(單位)	職稱	姓名	職稱	姓名
嘉義縣政府				
屏東縣政府	技士	劉安澤		
臺東縣政府				
花蓮縣政府	技士	林大翔		
宜蘭縣政府	技士	陳怡華		
澎湖縣政府				
基隆市政府	科長	黃杏萍		
新竹市政府	技士	郭品吟		
嘉義市政府				
南投縣政府				
金門縣政府	技正	陳崑福		
連江縣政府				
營建署	組長	高文婷		
營建署	副組長	陳中石		
營建署	簡任技正	楊柏維		
	科長	盧昭宏		
		曾奕瑄		
		黃世顯		

大法官釋字第 776 號內政部研析意見

一、與本案相關之歷來函釋

(一)與本案相關函釋如下：

1. 本部 78 年 8 月 24 日台(78)內營字第 727291 號函，說明建築物申請變更使用，增設停車空間於鄰地空地，經套繪管制且經鄰地所有權人同意使用者，准依建築技術規則設計施工編第 59 條、第 59 條之 1 規定辦理。
2. 本部 80 年 3 月 22 日台(80)內營字第 907380 號函，說明有關建築法第 30 條規定應具備之土地權利證明文件，其土地使用同意書不宜附有使用期限。
3. 本部 89 年 4 月 27 日台八九內營字第 8983167 號函，說明有關建築法第 30 條之土地權利證明文件，如為供建築為目的使用之租賃契約，主管建築機關應於建造執照及使用執照上註明係以租賃契約為土地權利證明文件，以保護善意第三者權益。
4. 本部 91 年 7 月 24 日台內營字第 0910085102 號函，重申建築物申請變更使用，其增設停車空間應依本部 78 年 8 月 24 日台(78)內營字第 727291 號函辦理外，並說明土地使用權同意書得檢附具期限之土地租賃契約，並於申辦變更使用執照上註記其停車空間係以土地租賃方式提供使用及租賃期限辦理。

(二)歷來函釋分析

1. 本部 80 年 3 月 22 日台(80)內營字第 907380 號函係針對建築法第 30 條申請建造執照或雜項執照應具備之土地權利證明文件(申請地土地使用權同意書，以下簡稱 A 同意

書)不宜附有期限，並非針對變更使用執照而言，故本案臺中市政府都發局將其函釋擴及於變更使用執照申請，與78年8月24日台內營字第727291號函合併使用，係屬個案誤用。

2. 有關建築物申請變更使用，其增設停車空間，仍應依本部78年8月24日台內營字第727291號函說明，經套繪管制且經鄰地所有權人同意使用者(鄰地之土地使用權同意書，以下簡稱B同意書)准依建築技術規則設計施工編第59條、第59條之1規定辦理；又依本部91年7月24日台內營字第0910085102號函言明變更使用執照時，土地使用權同意書(為B同意書屬性)得檢附具期限之土地租賃契約，並於申辦變更使用執照上註記其停車空間係以土地租賃方式提供使用及租賃期限辦理；該函中引述本部89年4月27日台八九內營字第8983167號函(係針對建築法第30條所稱之土地權利證明文件，為A同意書屬性)僅係旁徵參酌之意，其土地使用權同意書與前述B同意書不同。

二、針對釋字第776號

(一)法律效果

1. 原內政部系爭兩個函釋合併適用之結果不再援用。
2. 建築物所有人為申請變更使用執照需增設停車空間於鄰地空地，而由鄰地所有人出具土地使用權同意書者，該同意書應許附期限。(此處係B同意書屬性)
3. 鄰地所有人提供之土地使用權同意書附有期限者，如主管機關准予變更使用執照，自應發給定有相應期限之變更使

用執照，而僅對鄰地為該相應期限之套繪管制。

4. 同意使用土地之關係消滅時，主管機關亦得依職權或依鄰地所有人之申請，廢止原核可之變更使用執照，並解除套繪管制。

(二)釋字第 776 號與歷來函釋綜合分析

1. 有關釋字所產生之法律效果第 1 點：由於本案係臺中市政府個案誤用情形，內政部系爭兩個函釋原就針對申請建造執照或雜項執照，及申請變更使用執照分別函釋，故二函本無合併適用之情形，又二個函釋個別仍有適用之正當性，因而不宜廢止適用。
2. 有關釋字所產生之法律效果第 2 點及第 3 點：本部 91 年 7 月 24 日台內營字第 0910085102 號函業已明示，土地使用權同意書(為 B 同意書屬性)得檢附具期限之土地租賃契約，並於申辦變更使用執照上註記其停車空間係以土地租賃方式提供使用及租賃期限辦理。惟土地使用關係仍可能經由租賃以外之法律關係發生，依釋字第 776 號解釋，無論何種法律關係均得由鄰地所有人出具附有期限之土地使用權同意書，而且主管機關自應發給定有相應期限之變更使用執照，故已較本部 91 年函釋之適用情形更為擴充。
3. 有關釋字所產生之法律效果第 4 點：後續行政作為並無相關函釋及法規規定，導致地方政府無所適從，應補敘行政指導原則，使各地方政府有一致做法可資遵循。
4. 建築管理中有關套繪管制之意涵有二，一為避免土地重複使用之行政查核管制手段；二為連結鄰地及建築物相互關

係之註記，而大法官釋字所述之套繪管制，應係個案中鄰地與該建築物因私法關係相互連結之登記事項，故其意涵應屬後者。

三、擬辦

(一)本部 91 年函釋僅提及土地使用關係係租賃契約時之行政措施，而未考量私法關係之多樣性，為配合大法官釋字第 776 號保障人民財產權之意旨，其土地使用關係應擴及於租賃以外之法律關係，故未來將另起新函明確解釋及修正。

(二)釋字第 776 號解釋雖明示主管機關應發給相應期限之變更使用執照，惟發給變更使用執照係羈束處分，依據行政程序法第 93 條第 1 項及第 2 項規定：「行政機關作成行政處分有裁量權時，得為附款。無裁量權者，以法律有明文規定或為確保行政處分法定要件之履行而以該要件為附款內容者為限，始得為之。」「前項所稱之附款如下：一、期限。……」，故法無明定前，主管機關尚不得發給定有期限之變更使用執照，惟主管機關為保障鄰地所有權人之財產權，仍應將相應期限及教示條款註記於變更使用執照，該註記雖僅提示性事項，然主管機關應於核發變更使用執照時明示後續行政措施，為符合大法官釋字之意旨，經鄰地所有權人申請並檢附雙方土地使用關係合法消滅之證明，主管機關即應發函至相關權利關係人於期限內表示意見，以下針對不同狀況分述：

1. 雙方合意該土地使用關係已消滅，主管機關應廢止該變更使用執照並解除套繪管制(即鄰地與建築物相互連結之註記)，並續依建築法第 73 條及第 91 條辦理。
2. 雙方合意土地使用關係欲存續，得檢附相關文件辦理展期

備查。

3. 雙方對於土地使用關係仍有爭議，係屬私權，應循司法途徑解決，再依確定判決憑辦。

(三)依建築法第 73 條第 4 項規定：「第二項建築物之使用類組、變更使用之條件及程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」，故未來擬於建築物使用類組及變更使用辦法中明訂得發給定有相應期限之變更使用執照，以下針對不同狀況分述：

1. 變更使用執照具期限，期限屆至時該執照失其效力。期間屆至前未辦理展期備查或另尋車位辦理變更使用執照，主管機關應依職權主動或依鄰地所有權人申請補行解除套繪管制（即鄰地與建築物相互連結之註記），必要時得通知變更使用執照申請人，並續依建築法第 73 條及第 91 條辦理。
2. 變更使用執照具期限，但土地使用關係於期限屆至前即合法消滅，鄰地所有權人得檢附相關文件向主管機關申請，後續行政措施依上開擬辦（二）方式辦理。
3. 變更使用執照未具期限，但土地使用關係合法消滅後，鄰地所有權人得檢附相關文件向主管機關申請，後續行政措施依上開擬辦（二）方式辦理。

直轄市、縣(市)主管機關針對大法官釋字第 776 號後續行政措施執行相關事宜建議事項

項次	本部(營建署)研析意見內容	具體建議	備註
1			
2			
3			
4			