

正本

財政部國有財產局 函

機關地址：臺北市光復南路 116 巷 18 號

聯絡方式：杜國玲 02-27718121#1222

受文者：財政部國有財產局管理處分組租賃科

發文日期：中華民國 98 年 5 月 4 日

發文字號：台財產局管字第 0984001091 號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄乙份

主旨：檢送本局 98 年 4 月 23 日召開「國有基地承租人申請於地上私有建物設置雜項工作物，核發土地使用權同意書事宜」會議紀錄乙份，請查照。

說明：依本局 98 年 4 月 15 日台財產局管字第 09840008920 號開會通知單續辦。

正本：內政部營建署、臺北市政府、臺北縣政府、財政部法規委員會、財政部國有財產局臺灣各地區辦事處、財政部國有財產局法制室、管理處分組暨租賃科

副本：

局長 張佩智

研商「國有基地承租人申請於地上私有建物設置雜項工作物，核發土地使用權同意書事宜」會議紀錄

- 一、開會時間：98年4月23日（星期四）下午2時30分
 二、開會地點：本局後棟二樓會議室（台北市光復南路116巷18號）
 三、出席者：

出席單位	職稱	出席者
內政部營建署	計畫工程師	蔡俊仁 87712698
臺北市政府	工程員	沈怡君 27258389
臺北縣政府 財政局 工務局	科員 技士	余煜鎔 胡明明 2960-7457 #8306 29603456 2975856
財政部法規委員會	秘書	李梅英
財政部國有財產局臺灣北區辦事處	課長	羅育章
財政部國有財產局臺灣中區辦事處	課長	羅淑如
財政部國有財產局臺灣南區辦事處	專員	艾青蓉

財政部國有財產局法制室	主任	吳 偉 政
財政部國有財產局管理處 分組	組長	陳 勇 偉
財政部國有財產局管理處 分組租賃科	科長	黃 聖 欣

四、主持人：張副局長璠

記錄：楊立聲(杜國玲代)

五、出席單位發言摘要：

(一) 內政部營建署：

關於建築物屋頂層設置廣告招牌，辦理申請雜項執照時，依建築法第 30 條規定，應檢附土地權利證明文件。前開土地權利證明文件之種類，依內政部 65 年 8 月 31 日台內營字第 696214 號函釋，使用他人土地建築之同意書、契約書均屬之，此項土地權利證明文件是否合法有效，應就其內容認定之。

(二) 臺北市政府（都市發展局建管處）：

按「臺北市建築管理處雜項執照（變更設計）審查項目表（甲表）」之查核項目所示，本案私有建物屋頂豎立廣告物申請雜項執照，無需檢附土地使用同意書。

(三) 台北縣政府

（工務局）：本府同意內政部營建署意見。

（財政局）：本府財產管理自治條例未就私有建物屋頂設置廣告物得否核發土地使用權同意書部分有所規範，倘有類似案例發生，本府係援引國有土地相關規定辦理。

(四) 財政部法規委員會：

本案國有基地承租人可否於所有之私有建物上設置廣告物使用，應視國有基地租賃契約有無禁止規定。依租約內容，僅規範地上建物增建、改建、修建或新建時，應先向出租機關申請發給土地使用權同意書，憑以請領建造執照或雜項執照。依上開租賃契約文字觀之，廣告物之設置並不在申請發給土地使用權同意書之範圍。

(五) 本局法制室：

本案中華電視股份有限公司可否於所有之私有建物上設置廣告物使用，應視國有基地租賃契約有無禁止規定。依租約

內容，僅規範地上建物增建、改建、修建或新建時，應先向出租機關申請發給土地使用權同意書，憑以請領建造執照或雜項執照，廣告物並未明文禁止。其次，本案係於私有建物屋頂設置廣告物，且不致增加管理上負擔，故應不在禁止之列。

(六) 本局臺灣北區辦事處：

考量本案私有建物係已完成建物所有權第一次登記，其於私有建物屋頂上設置廣告並無改變使用國有土地之強度，建議同意核發土地使用權同意書供該公司持向主管機關申請核發雜項執照。

(七) 本局臺灣中區辦事處：

考量本案建物已辦理保存登記、擬設置廣告並非永久性之設施，且有關土地之利用問題似應回歸土地使用管制之機制，於不變更土地使用強度及無不利於國有土地之後續管理等情況下，似可不受承租面積及該建物基地範圍尚包括私有土地或其他公有土地即不予核發土地使用權同意書之限制。

(八) 本局臺灣南區辦事處：

本案地上既為已辦理保存登記之建物，於該私有建物屋頂上設置廣告等雜項工作物，未涉及變更土地使用強度，並非提供素地供承租人建築，應無造成國有土地使用關係複雜及增加租約管理困擾，本案既已出租予承租人，於私有建物屋頂設置廣告物建議不受承租面積 300 平方公尺限制，同意核發土地使用權同意書。惟為期管用合一，仍請承租人適時以承購方式辦理。

六、會議結論：

本案國有基地承租人擬於其「私有建物」上設置廣告物等雜項工作物，尚無增加私有建物之建築面積及樓地板面積，亦未增加土地使用強度，不屬國有基地租賃契約約定所限制之地上建物增建、改建、修建或新建事項，故不屬本局應核

發土地使用權同意書之權責範圍，應由承租人逕依各縣市政府主管建築相關法規，或內政部 65 年 8 月 31 日台內營字第 696214 號函規定持國有基地租賃契約書向建築主管機關提出申請。

七、散會：下午四時。

內政部營建署 書函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：江坤星
聯絡電話：02-87712877
電子郵件：star@cpami.gov.tw
傳真：02-87712709

裝
受文者：本署建築管理組

發文日期：中華民國98年3月26日

發文字號：營署建管字第0980014311號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：本部86年5月20日台（86）內營字第第8672833號函影本

訂
主旨：貴所函為建築物屋頂層設置廣告招牌，辦理申請雜項執照時，是否應於申請卷案內檢附土地所有權同意書等資料乙案，復請查照。

說明：

一、復貴所98年3月2日鈞建字第0980302000號函。

二、查建築法第30條規定：「起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。」是依上開規定，設置招牌廣告或樹立廣告其申請雜項執照時，除申請審查許可所需相關文件外，應檢附土地權利證明文件，至土地權利證明文件之檢附得依土地法34條之1規定辦理。另關於建築法第30條規定申請雜項執照應備之土地權利證明文件，得否由申請人檢具合於公寓大廈管理條例第29條（已修正，現行條次為31至34條）之證明文件取代疑義乙案，本部86年5月20日台（86）內營字第第8672833號函（如附件）業有明釋。

線
正本：許偉鈞建築師事務所

副本：本署建築管理組

內政部營建署



名稱：土地法(民國 95 年 06 月 14 日 修正)

第 34-1 條 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。

共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。前四項規定，於公同共有準用之。

依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣（市）地政機關調處。不服調處者，應於接到調處通知後十五日內向司法機關訴請處理，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之。

司法解釋 判 例 相關法條

內政部 (函)

副本

限年存保											
號		檔									
說明：		疑義乙案，復請查照。		主旨：關於建築法第卅條規定申請雜項執照應備之土地權利證明文件，得否由申請人檢具合於公寓大廈管理條例第廿九條之證明文件取代		批		行		受文者	
						示		位單		正本	
一、復本部營建署案陳貴局八十六年四月廿九日北市工建字第八六三〇						擬		台北市政府工務局		密等	
						辦		本部法規會 營建署			
						文		發			
						件附		號字		期日	
								台86內營字第八六七二八三三號		中華民國八十六年五月二十日	

製
打
錄

四一八〇〇〇號函。

二、查公寓大廈管理條例第廿九條之規定，係指區分所有權人會議之進
行程序及表決權之計算，所得文件為會議紀錄，其用途及性質與建

築法第卅條所定之土地權利證明文件不同，應不得相互取代



部長 葉金鳳

527

內政部 (函)

限年存保									
號 檔									
								速別	
								密等	
								受文者	
								台灣省政府建設廳 台北市政府工務局	
								副本	
								劉煥群	
								收受者	
								本部營建司	
								批示	
								擬	
								辦	
								文 發	
								件 附	
								號 字	
								期 日	
								58.31台內營字第	
								69621A	
								說明：	
								主旨：關於建築法第三十條所稱：「土地權利證明文件」疑義案，請查照。	
								一、依據台北縣劉煥群君55年7月14日申審營建案。	
								二、按建築法第三十條所稱：「土地權利證明文件」，係指起造人取得土地提供建築	
								使用之一切權利文件。如建築使用自有土地之所有權狀，係用他人土地建築之向	

裝訂線

意

契約均屬之。此項土地權利證明文件是否合法有效，應就其內容認定之。

部長張精緒



臺北市建築管理處廣告物雜項執照（變更設計）審查項目表（甲表）

收文日期：(1) / (2) 收文字號：(1) / (2)

起造人： 建築師：

建築地號： 區 段 小段 地號等 筆

建築地址： 區 路 段 巷 弄 號 樓之

查 核 項 目	(1)第一次查核結果			(2)第二次查核結果		
	有	無	備 註	有	無	備 註
01. 雜項執照申請書						
02. 雜項執照查核審查表						
03. 土地使用分區證明正本						
04. 建築物使用執照或合法房屋證明文件影本						
05. 地籍圖謄本（僅尚未開發之空地須檢附，其餘免附。）						
06. 土地登記謄本（僅設置地點為空地者須檢附，其餘免附。）						
07. 土地使用權同意書（僅設置地點為空地者須檢附，其餘免附。）						
08. 建物登記謄本（僅設置地點為建築物外牆面或屋頂者須檢附，其餘免附。）						
09. 建物使用權同意書（僅設置地點為建築物外牆面或屋頂者須檢附，其餘免附。）						
10. 建築師委託書						
11. 建築師簽證表						
12. 結構計算書						
13. 電氣配置安全證明書（僅有裝設照明燈具者須檢附，其餘免附。）						
14. 現場彩色照片						
15. 廣告物結構體工程圖說						
16. 建築物使用執照原核准圖說						
審 查 項 目	(1)第一次審查結果			(2)第二次審查結果		
	符合	不符	備 註	符合	不符	備 註
17. 依臺北市廣告物暫行管理規則做檢討						
18. 依都市計畫法或其他相關法令之特別禁限建規定做檢討						
19. 其他：						
綜 合 查 核 及 審 查 意 見						
第一次查核及審查： <input type="checkbox"/> 擬准予發照 <input type="checkbox"/> 擬通知改正			第二次查核及審查： <input type="checkbox"/> 擬准予發照 <input type="checkbox"/> 擬通知改正			
備註：一、第一次審查不合規定者，應敘明理由一次通知申請人改正。 二、廣告物有公共交通或消防救災避難逃生之虞者，應先經警察局或消防局竣工勘驗合格。 三、廣告物雜項執照製作副本時，應包含雜項執照申請書及廣告物竣工圖說。						