

檔 號：
保存年限：

社團法人臺南縣建築師公會 開會通知單

受文者：各出列席人員

發文日期：中華民國 103 年 2 月 11 日
發文字號：103 南縣建師字第 12 號
速別：
密等及解密條件或保密期限：普通

開會事由：召開本會第二屆第 5 次法規研究委員會會議。

開會時間：中華民國 103 年 3 月 6 日（星期四）上午 10 時 00 分

開會地點：本會會議室（台南市新營區綠川北街 127 號）

主持人：徐主任委員敏斯

聯絡人及電話：翁嘉慧 06-6325969

出席者：周帶喜、邱厚文、黃建鈞、莊欽淇、蔡佳峯、陳漢陽

列席者：張理事長仁郎、江常務監事永清、林法規顧問本、高法規顧問謙鴻、顏復核小組委員士哲

副本：本會全體會員

備註：

- 一、供旅館、住宅、集合住宅、寄宿舍使用之建築物，於第一層之直通樓梯下面空間如作為儲藏室，是否要檢討該層樓地板面積之八分之一。（會員提案）
- 二、都市計畫內住宅區申請建築執照，是否須會簽辦有關水庫、飲用水、礦區(場)等有關主管機關。(會員提案)
- 三、臨接基地內通路之透天式型態建築物，採一宗建築基地多戶規劃合照申請建造執照，是否須依公寓大廈管理條例第 54 條第 4 項規定設置管理維護使用空間。(會員提案)

其他備註：

- 一、會員有其他提案者，盡可能於開會日前七日提出，俾便整理議程。
- 二、各提案人視需要出席補充說明。

理事長張仁郎

社團法人臺南縣建築師公會法令復核「提案書」

提案日：103年2月7日（星期五）

提案人：林本 建築師事務所

聯絡電話：0937302211

聯絡電郵：a0937302211@gmail.com

一、提案主文：

提案 1：供旅館、住宅、集合住宅、寄宿舍使用之建築物，於第一層之直通樓梯下面空間如作為儲藏室，是否要檢討該層樓地板面積之八分之一？提請討論。

說明：

一、依建築技術規則設計施工編第 1 條第 19 款對「居室」之定義為：「……。但旅館、住宅、集合住宅、寄宿舍等建築物其衣帽間與儲藏室面積之合計以不超過該層樓地板面積之八分之一為原則。」，合先敘明。

二、貳層以上建築物，於壹層樓梯下面投影範圍，如作為居室使用空間，則其樓層淨高當無法符合規定，如要強制檢討該層樓地板面積之八分之一，顯不合立法意旨。

三、又當層樓地板面積很小，其直通樓梯所佔投影空間會超過樓地板面積之八分之一，是否就無法作為旅館、住宅、集合住宅、寄宿舍等使用？不無疑義。

建議：供旅館、住宅、集合住宅、寄宿舍使用之建築物，於第一層之直通樓梯下面投影範圍，如作為儲藏室，不必檢討該層樓地板面積之八分之一。

決議：

提案 2：都市計畫內住宅區申請建築執照，是否須會簽辦有關水庫、飲用水、礦區(場)等有關主管機關？提請討論。

說明：

- 一、建築物所在地都市計畫內均已發布 30 年以上，周圍房屋已興建無數形成一個都會區域，是否有必要再會辦有關水庫、飲用水、或依礦業法第六條、第九條劃定之礦區(場)或地下礦坑分布地區？
- 二、前述會辦係依非都市土地使用管制規則規定，建築基地要申請變更土地使用分區或用地變更時，方有適用之必要，而於都市計畫地區，應不必要再行會簽辦，以達簡政便民。

建 議：

- 一、都市計畫地區免再會簽辦有關簽辦有關水庫、飲用水、礦區(場)等有關主管機關。
- 二、本會前已研擬之建照申請之會辦各目的事業主管機關之總表，應函請工務局確實辦理。

提案 3：臨接基地內通路之透天式型態建築物，採一宗建築基地多戶規劃合照申請建造執照，是否須依公寓大廈管理條例第 54 條第 4 項規定設置管理維護使用空間？提請討論。

說 明：

- 一、依內政部 94 年 7 月 7 日 0940084587 號函示(詳附件一)，臨街之透天式型態建築物採一宗建築基地多戶合照規劃申請，其檢附設計圖說並無共用部份，自無從依公寓大廈管理條例第 54 條第 4 項規定標示設置管理維護使用空間，即無條例第 54 條第 4 項規定之適用，合先敘明。
- 二、另依臺南縣政府前於 94 年 10 月 31 日以府工管字第 0940225809 號函(詳附件二)覆臺南市政府內容，透天式型態建築物採一宗建築基地多戶合照規劃申請，其各戶直接面臨道路，非以共同之基地內通路作為出入使用者，即視為非屬公寓大廈，免予適用公寓大廈管理條例之規定。
- 三、今多戶合照申請基地，其每幢(棟)建築物係以基地內通路作為出入使用，實質上已構成「臨街」之事實，即使其基地內通路係為「共用」部份，但僅供出入車道使用，無法

於實際出入道路上再設置「管理維護使用空間」。

建議：

- 一、多戶合照申請基地，其基地內通路(共用部份)僅供出入道路使用時，免設置管理維護使用空間。
- 二、又管理維護使用空間是否可以「專有部份」約定共用之方式為之？亦併案討論。

內政部 函

機關地址：100台北市徐州路5號

聯絡人：黃新達

聯絡電話：(02) 8771-2706

電子郵件：dadar@cpami.gov.tw

傳 真：(02) 8771-2709

受文者：臺南縣政府

發文日期：中華民國94年7月7日

發文字號：內授營建管字第0940084587號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

已電子交換

主旨：關於臨街透天式型態建築物採一宗建築基地合照多戶規劃是否須依公寓大廈管理條例第56條第4項規定設置管理維護使用空間乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府94年6月9日南市工建字第09431041330號函。
- 二、按「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。．．．第一項共用部分之圖說，應包括設置管理維護使用空間之詳細位置圖說。．．．」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第56條所明文規定，又按本部93年2月24日內授營建管字第0930082158號函釋：「二、．．．按本部92年5月15日台內營字第0920085806號函示說明『公寓大廈之定義公寓大廈管理條例第3條第1款定有明文，依該條款規定，在構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線加以認定，惟其是否為公寓大廈尚需同時具有『得區分為數部分之建築物及其基地』之要件。至建築物之登記型態，如為同一建號，屬同一權利主體所有，已非屬區分所有建物，自無共同使用部分者，即無區分數部分之情形，應非屬公寓大廈，自無公寓大廈管理條例之適用。』。三、有關鄰街透天式型態建築物，並無建築物共用部分，亦無成立管理委員會必要之建築物，設置公寓大廈公共基金乙節，倘集合



住宅如經地方主管建築機關依上揭規定認定係屬公寓大廈者，應提列公共基金。．．．反之，倘旨揭所列示鄰街透天式型態建築物如經地方主管建築機關依上揭規定認定，應非屬公寓大廈者，即無條例第18條第1項第1款、第2項規定之適用。」，故旨揭所述臨街透天式型態建築物採一宗建築基地合照多戶規劃是否須設置管理維護使用空間乙節，如起造人於申請建造執照，檢附之詳細圖說並無共用部分時，自無從依條例第56條第4項規定於共用部分標示設置管理維護使用空間之詳細位置，即無條例第56條第4項規定之適用，至於該建築物是否屬公寓大廈，仍由地方主管建築機關依前揭函釋規定本權責認定之。

正本：臺南市政府

副本：臺北市政府、高雄市政府、臺灣省二十一縣（市）政府（臺南市政府除外）、金門縣政府、福建省連江縣政府、中華民國建築物管理維護經理人協會（臺北市八德路3段20號10樓之1）、內政部法規委員會、本部營建署資訊室（請刊登網站）、本部營建署建築管理組

2005/07/07
15:35:09

發文方式：郵寄

臺南縣政府 函

標 號：
保存年限：

地址：730台南縣新營市民治路36號
電話：06-6334548
傳真：06-6330995

受文者：工務局

發文日期：中華民國94年10月31日
發文字號：府工管字第0940225809號

類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如說明二

主旨：為貴府函請本府提供有關臨街透天式型態建築物採一宗建築基地合照多戶之建造執照，是否須依公寓大廈管理條例規定設置管理維護空間及提撥公共基金之執行方式，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴府94年10月14日南市工建字第09431079710號函辦理。
- 二、有關透天式型態建築物採一宗建築基地合照多戶之建造執照，本府目前執行乃遵循內政部函釋（內投營建管字第0940084587號函）（意旨，如各戶直接面臨道路非以共同之基地內通路作為出入者，即視為非屬公寓大廈，免予適用公寓大廈管理條例。

正本：臺南市政府
副本：工務局(建築管理課)

縣長 蘇煥智

本案依分層負責規定授權主管局長執行

發文方式：郵寄

臺南縣政府 函

保存年限：

地址：730台南縣新營市民治路36號
電話：06-6334548
傳真：06-6330995
承辦人：劉守權

受文者：工務局(建築管理課)

發文日期：中華民國95年2月7日
發文字號：府工管字第0950016380號

類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：貴府函詢本府有關一宗建築基地合照多戶之建造執照，是否設置公寓大廈維護使用空間及提撥公共基金之執行方式乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴府95年1月19日南市工建字第09531005670號函辦理。
- 二、有關臨街透天式型態建築物應否成立管理委員會及設置公寓大廈公共基金等疑義，內政部於93年2月24日內投營建管字第0930082158號業有函釋在案。依其函釋臨街透天式型態建築物，若無建築物共用部分，亦無成立管理委員會必要，自無公寓大廈管理條例規定提列公共基金之適用。
- 三、依據公寓大廈管理條例第三條定義之公寓大廈係指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。又同條例第七條規定公寓大廈本身所占之地面屬共用部分不得獨立使用供做專有部分。是以貴府函述之共同基地內連接最遠出入口至建築線之通路，應尚屬前開公寓大廈定義之一部分，是以本府類似案件仍依法要求設置維護使用空間及提撥公共基金。
- 四、復查類似議題本府業曾函復貴府94年10月31日府工管字第0940225809號，茲隨函檢送影本乙份。

正本：臺南市政府
副本：工務局(建築管理課、建物使用課)

縣長 蘇煥智



名稱	公寓大廈管理條例 英
修正日期	民國 102 年 05 月 08 日
第 56 條	<p>公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。</p> <p>前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。</p> <p>公寓大廈之起造人或區分所有權人應依使用執照所記載之用途及下列測繪規定，辦理建物所有權第一次登記：</p> <ol style="list-style-type: none">一、獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界。二、建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。三、附屬建物以其外緣為界辦理登記。四、有隔牆之共用牆壁，依第二款之規定，無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。 <p>第一項共用部分之圖說，應包括<u>設置管理維護使用空間之詳細位置圖說</u>。</p> <p>本條例中華民國九十二年十二月九日修正施行前，領得使用執照之公寓大廈，得設置一定規模、高度之管理維護使用空間，並不計入建築面積及總樓地板面積；其免計入建築面積及總樓地板面積之一定規模、高度之管理維護使用空間及設置條件等事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。</p>