

收文日期	103年10月23日
文號	第 574 號
歸檔	年 月 日
檔	投 號

檔號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

11052
臺北市信義區基隆路二段51號13樓之3

地址：11008臺北市市府路1號南區2樓
承辦人：謝智宇
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8344
傳真：27238933

受文者：中華民國建築師公會全國聯合會

發文日期：中華民國103年8月14日
發文字號：北市都建字第10312700200號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：內政部103年07月30日營署建管字第1032913335號函

主旨：檢送內政部釋示有關公寓大廈管理條例之區分所有權人數以建號或門牌號為認定依據疑義函件影本，請查照轉知貴會會員。

說明：

- 一、依內政部103年7月30日營署建管字第1032913335號函辦理。
- 二、本案納入103年內政部建管法令彙編第058號，目錄第四組編號第010號。
- 三、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw

正本：中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、臺北市建築師公會、臺灣省建築師公會臺北市聯絡處、中華民國建築師公會全國聯合會、中華民國公寓大廈管理服務職業總工會、臺北市公寓大廈管理維護商業同業公會、台北市公寓大廈管理服務業職業工會、臺灣公寓大廈品質管理協會、台北市公寓大廈暨社區服務協會、中華物業管理協會、臺灣物業管理學會、社團法人台灣物業管理產業協會、中華民國物業管理理人協會、財團法人崔媽媽基金會、台灣公寓大廈與里鄰發展協會

副本：

局長 邊泰明

建築管理工程處處長 張剛維 執行

1. PO本會網站周知會員
2. 敬會法規委員徐敏斯建築師

秘書	主任委員	會務理事	財務理事	秘書
第1頁 共1頁				秘書



理事長	會務主任	常務理事	財務主任	主任委員	秘書長	秘書組長	承辦人

全國建築師公會	
收文日期	103年8月20日
文號	1924 號

檔 號：
保存年限：

內政部營建署 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)

聯絡人：楊雅雯

聯絡電話：02-87712685

電子郵件：popo33085@cpami.gov.tw

傳真：02-87712709

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國103年7月30日

發文字號：營署建管字第1032913335號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：說明三(1030205398--附件.pdf)

主旨：有關函詢公寓大廈管理條例之區分所有權人數以建號或門牌號為認定依據疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復奉交下貴府103年7月1日府都建字第10367717800號函。
- 二、按「區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。」、「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」、「本條例所稱區分所有權比例，指區分所有權人之專有部分依本條例第五十六條第三項測繪之面積與公寓大廈專有部分全部面積總和之比。建築物已完成登記者，依登記機關之記載為準。」、「同一區分所有權人有數專有部分者，前項區分所有權比例，應予累計。但於計算區分所有權人會議之比例時，應受本條例第二十七條第二項規定之限制。」、「本條例所定區分所有權人之人數，其計算方式如下：一、區分所有權已登記者，按其登記人數計算。但數人共有一專有部分者，以一人計

臺北市政府 1030730

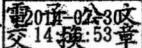


AAAA10312700200

。二、區分所有權未登記者，依本條例第五十六條第一項圖說之標示，每一專有部分以一人計。」分別為公寓大廈管理條例第3條第2款、第3款及公寓大廈管理條例施行細則第2條及第3條所明定，故區分所有權比例及人數計算應依上開規定辦理。

三、另按「……門牌之編訂，旨在明瞭人民住址，便利公私行為之行使。其門牌之編訂應以實際情形為依據，與房屋、土地等產權無關。」為本部66年4月19日台內營字第725720號函(如附件)已有明釋，故區分所有權人會議人數計算仍應視區分所有權已登記或未登記之實際情形而定。

正本：臺北市政府

副本：本署建築管理組 

(函) 部 政 內

限年存保	號 橋
------	-----

送 別	密 等	受 文 者	副 本	收 受 者	批 示
		台灣省政府	本 部 地 政 司	✓ 營 建 司	
		文 發		辦 擬	
		件 附	號 字	期 日	
		66 4.19		台 內 營 建 字 第	
		725720			
<p>說明：</p> <p>主旨：關於新建建可否受理編訂門牌，辦理產權登記乙案，復原 查照。</p> <p>一、復 貴府66.2.25府建四字第八二七七號函。</p> <p>二、查都市計畫範圍內建築改良物所有權之登記，應附具建築物使用執照，行政院57.6.5台五十七內四四二二三號令有明文規定。至門牌之編訂，旨在明確人民住址，便利</p>					

... 打 ... 線

公私行爲之行使。其門牌之編訂應以實際情形爲依據，與房屋、土地等產權無關。

違章建築不能因日編訂門牌而取得其於建築法令上之合法地位。



部長張韋緒



抄本

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

地址：110臺北市市府路1號9樓
承辦人：謝智宇
電話：1999〈外縣市02-27208889〉轉
8344
傳真：27238933

受文者：

發文日期：中華民國103年7月1日
發文字號：府都建字第10367717800號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明。

主旨：有關區分所有權已登記者，區分所有權人之人數以建號或門牌號為認定依據，惠請釋示，請 鑒查。

說明：

- 一、依許漢任君103年06月11日103晶情字第0611001號函及本府法務局103年6月16日北市法二字第10331941200號函辦理。
- 二、按公寓大廈管理條例第3條第2項、第3項：「區分所有：指數人區分之一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權；專有部分：指公寓大廈一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」、第27條第1項規定：「各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行之。」及公寓大廈管理條例施行細則第3條第1款規定：「區分所有權已登記者，按其登記人數計算。但數人共有一專有部分者，以一人計。」，合先敘明。
- 三、惟本市大安區水晶大廈，其區分所有權之登記卻與一建號一門牌之原則不同，以建號為大安區復興段三小段1776號之建物登記謄本為例，謄本載明其建物門牌包含信義路四段1號地下一層、地下一層之1至之9等10個門牌號，則於計算該社區之區分所有權人之人數時，究應以建號為依據而認定為1

人，或以門牌號為依據而認定為10人？惠請釋示。

正本：內政部

副本：臺北市政府法務局、周副議長柏雅、許漢任 君