

內政部 102.12.26 內授營建管字第 1020813503 號函[使管函釋]

主旨：關於建築物申請變更使用類組時，其無障礙客房設置數量及昇降設備通達屋頂突出物之檢討方式 1 案

- 說明：一、按建築物使用類組及變更使用辦法（下稱本辦法）第 4 條附表 4（建築物變更使用類組規定項目檢討標準表）所定建築物申請變更（B-4）使用類組時，其「公共建築物無障礙設施」規定項目之檢討標準為「符合（建築技術規則）建築設計施工編第 170 條或依身心障礙者權益保障法第 57 條規定提具替代改善計畫」。復按建築技術規則 102 年 1 月 1 日修正施行前申請及取得建造執照之非公共建築物，於領得使用執照後申請變更為公共建築物；或原核定公共建築物申請變更為他種公共建築物之用途使用者，依本辦法第 3 條附表 3 及第 4 條附表 4 應檢討「公共建築物無障礙設施」項目時，其無障礙設施之設置項目依「既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則」（下稱本原則）第 9 點辦理，為本部 102 年 4 月 8 日內授營建管字第 1020803846 號函（諒達）明釋有案。至本案所詢建築物申請變更為 B-4 類組之旅館（既有公共建築物）用途使用時，其無障礙客房設置數量之檢討方式，應按該旅館總客房數，依本原則第 9 點附表說明欄第 1 點所示「客房數 50 以上 1 百間以下者，應至少設置 1 間無障礙客房，超過 1 百間以上者，超過部分每增加 1 百間及其餘數，應再增加 1 間無障礙客房」之規定標準檢討辦理。
- 二、同案另詢本辦法第 8 條第 7 款所稱「建築物於原核定建築面積及各層樓地板範圍內設置或變更之昇降設備」，因機廂頂部之安全距離考量，致其構造須突出屋頂平臺時，如未增加原建築物高度，得循變更使用執照程序為之，併予指明。

內政部營建署 102.11.28 營署建管字第 1020075132 號函[使管函釋]

主旨：關於貴府函，為已領得使用執照之農舍建築物從事 6 間以上客房數之民宿經營，其使用類組認定及無障礙設施檢討設置之相關事宜 1 案

- 說明：一、按建築物使用類組及變更使用辦法（下稱本辦法）第 6 條第 1 項前段規定，略以：「建築物於同一使用單元內，申請變更為多種使用類組者，應同時符合各使用類組規定之檢討項目及檢討標準。」復依 100 年 9 月 1 日本辦法第 2 條第 2 項附表 2（建築物使用類組使用項目舉例）修正說明：「住宅或農舍申請供作民宿使用時，其客房部分如無法獨立區劃分隔者，則屬同一使用單元內變更為多種使用類組之型態，要非符合直轄市、縣（市）主管建築機關所訂一定規模以下免辦理變更使用執照相關規定，應依本辦法第 6 條規定檢討辦理。」本案所詢農舍申請供作民宿使用之處理方式，請究明個案事實，依上開規定秉權認定核處。
- 二、又同案另詢旨揭建築物申請變更為 H-1 類組之民宿使用，是否需檢討設置無障礙設施 1 節，查本辦法第 4 條附表 4 所定 H-1 類組「公共建築物無障礙設施」規定項目之檢討標準為「符合（建築技術規則）建築設計施工編第 170 條或依身心障礙者權益保障法第 57 條規定提具替代改善計畫」，及建築技術規則建築設計施工編第 170 條所定 H-1 類組既有公共建築物之適用範圍為「1. 樓地板面積未達 5 百平方公尺之下列場所：護理之家、屬於老人福利機構之長期照護機構。2. 老人福利機構之場所：養護機構、安養機構、文康機構、服務機構。」是以，本案所稱 6 間以上客房數之民宿非屬上開既有公共建築物之適用範圍。

內政部 102.10.11 內授營建管字第 1020321765 號函[使管函釋]

主旨：關於建築物申請變更使用執照於原核定室內平面停車位增設機械停車設備，得否免辦理雜項執照之相關事宜一案

說明：一、按建築法(下稱本法)第 28 條第 2 款、第 73 條第 2 項及第 3 項規定，「雜項工作物之建築，應請領雜項執照。」、「(第 2 項)建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第 9 條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。(第 3 項)前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣(市)主管建築機關定之。」；又「建築物或法定空地停車空間之汽車或機車車位之變更」、「建築物獎勵增設營業使用停車空間之變更」及「建築物之機械停車設備之變更」應申請變更使用執照之規定，建築物使用類組及變更使用辦法(下稱本辦法)第 8 條第 5、6 及 8 款定有明文。

二、是以，本案所詢建築物於原核定室內平面停車位增設機械停車設備(雜項工作物)之情節，如涉有使用執照原核定汽車或機車車位之變更行為，應依本法及辦法上開條文所示，同時辦理雜項執照及變更使用執照。

內政部 102.9.26 內授營建管字第 1020810070 號函[使管函釋]

主旨：關於建築物依「建築物使用類組及變更使用辦法」申請變更為 F-1 使用類組時，其「樓梯及平臺淨寬、梯級尺寸」規定項目之檢討標準一案

說明：一、按建築技術規則(下稱本規則)總則編第 3 條之 1 規定：「建築物增建、改建或變更新用途時，其設計、施工、構造及設備之檢討項目及標準，由中央主管建築機關另定之，未規定者依本規則各編規定。」前揭條文所稱建築物變更新用途之構造及設備檢討項目及標準，建築物使用類組及變更使用辦法(下稱本辦法)另有明文。

二、復按本辦法第 3 條附表 3 (建築物變更使用原則表)、第 4 條附表 4 (建築物變更使用類組規定檢討項目標準表)規定，建築物申請變更為 F-1 使用類組，其「樓梯及平臺淨寬、梯級尺寸」應檢討合於「(本規則)建築設計施工編第 33 條第 2 欄規定」，及本規則同條說明欄第 3 點規定「依本(建築設計施工)編第 95 條、第 96 條規定設置戶外直通樓梯者，樓梯寬度，得減為 90 公分以上。其他戶外樓梯淨寬度，應為 75 公分以上。」是以，本案所詢旨揭變更(F-1)使用類組之申請案件，其依本辦法第 3 條附表 3 規定檢討「樓梯及平臺淨寬、梯級尺寸」項目時，得依本規則建築設計施工編第 33 條說明欄第 3 點所定樓梯寬度檢討設置戶外直通樓梯；至另詢該戶外直通樓梯之「級高、級深尺寸」，則應合於該條文第 2 欄所示規定(即級高尺寸 18 公分以下、級深尺寸 26 公分以上)。

內政部 102.9.16 內授營建管字第 1020809857 號函[使管函釋]

主旨：有關公寓大廈管理條例第 57 條「設施設備使用維護手冊」移交注意事項

說明：一、依據本部 102 年 8 月 7 日內授營建管字第 1020808405 號函檢送「監察院函，有關 921 地震造成慘重傷亡之集合住宅建築，內政部營建署未檢討落實耐震設計規範；且 15 層以下大樓之結構設計，仍交由建築師與技師負責，涉未確實把關等情，案經該院調查竣事，檢附調查意見，請督促所屬確實檢討改善見復乙案」本部會商有關機關改善情形表調查意見八辦理。

二、按「起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；

設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。」公寓大廈管理條例第57條第1項定有明文，上開條文所稱「設施設備使用維護手冊」，其內容應包括下列事項，以強化該手冊之功能性：

(一) 具有標示主要構造位置之工程圖樣及說明書。

(二) 載明建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全，以及變更構造所應遵守之法令規定及注意事項。

三、另外，起造人與管理委員會或管理負責人會同各直轄市、縣（市）政府移交時，請各直轄市、縣（市）政府檢視其設施設備使用維護手冊內容是否依上開規定辦理。

四、前揭事項之辦理情形，本部將納入例行督導考核重點。

內政部 102.8.7 內授營建管字第 1020808314 號函[使管函釋]

主旨：本部 102 年 7 月 29 日召開研商「公寓大廈管理組織申請報備處理原則」修正草案第 4 次會議紀錄

說明：一、本處理原則草案第 5 點第 4 款修正為「公寓大廈或社區之建築物使用執照影本。」，其餘文字配合附件內容之修正作調整，修正如后附件。處分信託財產，並須以善良管理人之注意處理信託事項。

二、本處理原則草案附件一之一、附件三、附件三之一、附件三之二、附件三之三、附件五、附件六、附件七、附件八之一修正後通過，修正如后附件。

三、本處理原則草案附件八照案通過。

四、本處理原則草案附件四刪除。

五、各單位如對草案仍有其他修正意見，請於收到會議紀錄 7 日內，以書面方式提供作業單位參考。

六、請系統上線資訊股份有限公司儘速依本草案內容修正現有之管理組織報備系統。

七、本草案發布日期，請考量管理組織線上報備系統修正與測試情形，以及衡酌立法院對於公寓大廈管理條例修正草案審議進度，擇訂適當時間簽報之。

附件：公寓大廈管理報備事項處理原則修正規定對照表（另詳）

內政部 102.7.15 內授營建管字第 1020807662 號函[使管函釋]

主旨：關於信託關係之受託人已登記為所有權人，該受託人行使區分所有權人會議表決權之疑義乙案

說明：一、按「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」、「受託人應依信託本旨，以善良管理人之注意，處理信託事務。」分別為信託法第 1 條、第 22 條所明定，信託係以當事人間之信託關係為基礎，受託人既係基於信賴關係管理他人之財產，自須依信託行為所定意旨，積極實現信託之目的（信託法第 22 條立法理由一參照）。是以，依信託法第 1 條及第 22 條規定，受託人須依信託本旨管理或處分信託財產，並須以善良管理人之注意處理信託事項。

二、又按「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。」、「區分所有權人會

議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。」、「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使。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第3條第2款、第3款、第7款、第27條第1項所明定，是信託關係之受託人已登記為所有權人，該受託人於區分所有權人會議表決權之行使及計算，依條例第27條規定辦理，本部94年11月10日台內營字第0940086979號函已有明釋。

三、另按「『按公司為法人一種，並無自然實體，應指派代表人行使權利。』，故法人應指派代表人出席會議行使其權利。」為本部94年9月14日內授營建管字第0940085942號函所明釋，是信託關係之受託人倘為法人者，應指派代表人出席區分所有權人會議行使其權利，至於該法人得否指派其信託關係之委託人出席會議及其職權之行使，本條例未有明文，按條例第1條第2項規定，適用民法或公司法等其他相關法令規定辦理。

內政部 102.6.17 內授營建管字第 1020806656 號函[使管函釋]

主旨：關於建築物依「建築物使用類組及變更使用辦法」規定申請使用類組變更為B-1類組之按摩場所使用時，其「樓梯及平臺淨寬、梯級尺寸」規定項目之檢討標準乙案

說明：一、按建築技術規則（下稱本規則）總則編第3條之1規定：「建築物增建、改建或變更改用途時，其設計、施工、構造及設備之檢討項目及標準，由中央主管建築機關另定之，未規定者依本規則各編規定。」前揭條文所稱建築物變更改用途之構造及設備檢討項目及標準，建築物使用類組及變更使用辦法（下稱本辦法）定有明文。

二、復按本辦法第3條附表3（建築物變更使用原則表）、第4條附表4（建築物變更使用類組規定檢討項目標準表）規定，建築物申請變更為B-1使用類組，其「樓梯及平臺淨寬、梯級尺寸」明定檢討標準為「符合（建築技術規則）建築設計施工編第33條第3欄。但設置2座以上符合該條第4欄規定之樓梯者，視為設置1座符合其第3欄規定之樓梯」，即申請變更使用之B-1類組場所僅設置1座樓梯者，該樓梯及平臺寬度應為1.2公尺以上、級高尺寸應在20公分以下、級深尺寸應為24公分以上；如設置2座以上樓梯者，各座樓梯及平臺寬度應為75公分以上、級高尺寸應在20公分以下、級深尺寸應為21公分以上，該類組之前揭項目檢討標準無涉貴府所詢各層居室樓地板面積認定事宜。

內政部 102.5.31 台內營字第 1020805851 號函[使管函釋]

主旨：停止適用本部八十六年十月九日台內營字第八六八一八四五號函（如附件一），自即日起生效

說明：依據本部營建署一百零二年五月九日營署建管字第一零二二九零九八一五號函（如附件二）載研商關於設置於公寓大廈之招牌廣告或樹立廣告，申請雜項執照或審查許可時，其應檢具之公寓大廈規約或區分所有權人會議決議之文件、所有權人同意證明文件一案會議結論辦理。

內政部 102.5.28 台內營字第 1020805826 號函[使管函釋]

主旨：關於貴局函，為外國公司經經濟部認許在臺設立之臺灣分公司，該臺灣分公司及其經理人取得本國建築物之所有人同意書後，得否為本國建築物變更使用執照或拆除執照之申請人乙案

說明：一、按行政程序法第21條規定：「有行政程序之當事人能力者如下：一、

自然人。二、法人。三、非法人之團體設有代表人或管理人者。四、行政機關。五、其他依法律規定得為權利義務之主體者。」次查外國公司在本國申請建築物變更使用執照、拆除執照，除應分別依建築法第 74 條、第 79 條規定備具申請書件外（含拆除執照檢附之建築物權利證明文件或其他合法證明），尚無明文規定。惟主管建築機關所為建築執照處分之相對人，仍應合於行政程序法前揭條文有關當事人能力之規定。

- 二、公司為依照公司法組織、登記、成立之社團法人，依民法第 26 條規定除專屬於自然人之權利義務外，於法令限制內有享受權利負擔義務之能力。分公司為本公司之分支機構，本身並不具有獨立人格，不能為權利義務主體。依公司法第 3 條規定，所稱本公司為公司依法首先設立，以管轄全部組織之總機構。所稱分公司為受本公司管轄之分支機構。故分公司與本公司屬同一公司，應屬同一權利主體。
- 三、又申請土地登記應附文件法令補充規定第 10 點規定，法人之分支機構不得為登記權利主體，因經認許外國公司在臺設立之臺灣分公司係屬本公司之分支機構，並非法人，不得為物權之登記主體。故經認許外國公司在臺設立之臺灣分公司既非法人且不能為權利義務主體，即不具有行政程序法前開條文所稱當事人之能力，自不得以該臺灣分公司及臺灣分公司之經理人為本國建築物變更使用執照或拆除執照之申請人。

內政部 102.5.28 內授營建管字第 1020198578 號函[使管函釋]

主旨：關於建築物領得使用執照後，申請將原核定停車空間之自設停車位變更供作法定停車位使用時，有無建築技術規則建築設計施工編第 60 條第 1 項第 2 款及第 60 條之 1 等條文規定之適用乙案

說明：一、按中央法規標準法第 18 條規定，變更使用應依其行為時之法規辦理，是其檢討法令如有變更時，應依申請變更使用時之法令規定辦理。復按建築法（下稱本法）第 73 條第 2 項及第 3 項規定：「（第 2 項）建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第 9 條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。（第 3 項）前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。」；又「建築物或法定空地停車空間之汽車或機車車位之變更」、「建築物獎勵增設營業使用停車空間之變更」及「建築物之機械停車設備之變更」應申請變更使用執照之規定，建築物使用類組及變更使用辦法（下稱本辦法）第 8 條第 5、6 及 8 款另有明定。

- 二、再者，「建築物變更使用類組時，其規定檢討之項目及其檢討標準，本辦法第 3 條及第 4 條定有明文。惟如涉有本辦法前揭條文規定檢討項目以外之變更，且為同辦法第 8 條各款所示與原核定使用不合之變更者，該變更項目應依現行建築技術規則，有關規定檢討。」為本部 101 年 2 月 17 日內授營建管字第 1010801312 號函（如附件）釋在案。故本案所詢建築物將原核定 2 輛法定機械停車位變更為 1 輛法定平面車位，已涉有本辦法第 8 條第 8 款所稱「建築物之機械停車設備之變更」情事，該變更之停車位應檢討合於現行建築技術規則有關規定（含括旨揭建築設計施工編第 60 條第 1 項第 2 款及第 60 條之 1 等條文之規定）；另本案併同將 1 輛自設平面停車位變更為法定平面停車位乙節，因未涉有原核定停車位位置、尺寸之調整或變更，非屬同條第 5 款所稱「建築物或法定空地停車空間之汽車或機車車位之變更」

情節，自無本法、辦法及上開函釋之適用（即無庸檢討合於旨揭現行建築技術規則有關條文之規定）。

內政部 102.5.27 台內營字第 1020805772 號函[使管函釋]

主旨：關於公寓大廈管理條例第 27 條第 3 項之疑義乙案

說明：按「住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。」「區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席；受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款、第 27 條第 3 項所明定，故區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得依上開條文規定，以書面委託其承租人代理出席，不得委託其他區分所有權人之承租人代理出席，該委託書內容應敘明該次會議之時間、委託人與受託人之姓名，並明確表達委託關係，至於該承租人是否應檢附相關文件證明身分乙節，條例並無明文，惟當具有專有部分之使用事實。

內政部營建署 102.5.20 營署建管字第 1022910001 號函[使管函釋]

主旨：關於建築物變更使用執照涉及檢討「直通樓梯改為安全梯或特別安全梯之限制」時，是否得以他棟範圍檢討建築技術規則建築設計施工編第 96 條、第 96 條之 1 乙案

說明：建築技術規則建築設計施工編第 4 章第 96 條第 1 款及第 96 條之 1 分別規定「通達三層以上，五層以下之各樓層，直通樓梯應至少有一座為安全梯。」「三層以上，五層以下防火構造之建築物，符合下列情形之一者，得免受前條第一項第一款限制：一、僅供建築物使用類組 D-3、D-4 組或 H-2 組之住宅、集合住宅及農舍使用。二、一棟一戶之連棟式住宅或獨棟住宅同時供其他用途使用，且屬非供公眾使用建築物。其供其他用途使用部分，為設於地面層及地上二層，且地上二層僅供 D-5、G-2 或 G-3 組使用，並以具有一小時以上防火時效之防火門、牆壁及樓地板與供住宅使用部分區劃分隔。」又「本節規定之適用範圍，以左列情形之建築物為限。但建築物以無開口且具有一小時以上防火時效之牆壁及樓地板所區劃分隔者，適用本章各節規定，視為他棟建築物：……」為同章第 89 條所明定，本部函頒之變更使用執照概要表並註明「第一欄變更使用說明欄應以整棟建築物認定其為供公眾與否」。是一棟一戶之連棟式建築物其中一棟用途達屬供公眾使用建築物範圍，且與其他各棟依上開第 89 條但書規定區劃分隔，他棟申請變更使用執照檢討「直通樓梯改為安全梯或特別安全梯之限制」時，得各棟分別檢討第 96 條及第 96 條之 1。

內政部 102.5.16 內授營建管字第 1020805509 號函[使管函釋]

主旨：關於貴局函，為建築物於領得使用執照後變更原核定室內消防栓管徑、火警自動警報設備及增設緊急廣播系統是否應申請變更使用執照等相關事宜乙案

說明：一、按建築法（下稱本法）第 73 條第 2 項及第 3 項規定：「（第 2 項）建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第 9 條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。（第 3 項）前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）主管

建築機關定之。」該消防設備係指依法設置之消防安全設備，含括各類場所消防安全設備設置標準自 78 年 9 月 1 日開始施行後依該標準設置者，以及該時日以前依建築技術規則設置者，為本部 97 年 12 月 5 日內授營建管字第 0970193033 號函（如附件 1）釋在案。故建築物於領得使用執照後，如涉有消防法、各類場所消防安全設備設置標準規定應辦理消防安全設備圖說審查情事者，要非符合直轄市、縣（市）主管建築機關所訂一定規模以下免辦理變更使用執照相關規定，應依本法上開條文辦理變更使用執照，合先敘明。

二、至本案所詢消防安全設備之變更情事，有無構成消防法所定應辦理消防安全設備審查之要件，轉據本部消防署前揭 102 年 4 月 30 日函（如附件 2）示，略以：「··建築物於增建、改建或變更新用途須申請使用執照時，應依··規定，辦理消防安全設備圖說之審查，··旨揭所提領得使用執照後變更原核定室內消防栓管徑、火警自動警報設備及增設緊急廣播系統··如僅為設備維護所需或管理權人自行增設非法定應設之設備時，尚無上開圖說審查之適用，得由地方消防機關依規定檢查確保設備功能正常。··」準此，本案請會同貴府所屬消防主管機關查明個案有無涉及法定消防安全設備之變更情事，並依上開規定秉權認定核處。

內政部 102.5.7 台內營字第 1020805066 號函[使管函釋]

主旨：關於公共建築工程案件綠建築標章取得及工程結算付款執行方式一案

說明：有關「生態城市綠建築推動方案」所訂公有新建建築物總造價在 5 千萬元以上者，於取得綠建築標章後，始得辦理結算驗收之規定，原意即為申請綠建築標章與結算驗收可同時進行。為使該規定更清楚明確，避免執行疑義，爰於 102 年 2 月 27 日修正規定之文字為「...於工程驗收合格並取得合格級以上綠建築標章後，始得發給結算驗收證明書。」；然若各機關採購契約已載明於取得綠建築標章後，始得辦理結算驗收者，仍請依契約約定辦理。惟如工程部分完工後有先行使用必要者，請查察政府採購法施行細則第 99 條規定，及契約內容有無工程採購契約範本第 15 條第(八)款之約定；又如屬可歸責於機關之事由致延誤綠建築標章之取得者，請查察契約內容有無工程採購契約範本第 15 條第(九)款後段之約定。以上並得結合貴府所提「先予保留尾款之一定比例金額」之作業方式辦理。

內政部 102.5.7 內授營建管字第 1020182411 號函[使管函釋]

主旨：有關公寓大廈管理條例第 35 條利害關係人於必要時，得請求影印區分所有權人會議紀錄有否與個人資料保護法相抵觸疑義一案

說明：一、按法務部 102 年 4 月 26 日法律字第 10203503490 號函（如附件 1）說明二略以：「按中央法規標準法第 16 條第 1 項前段規定：『法規對其他法規所規定之同一事項而為特別之規定者，應優先適用之。』次按個人資料保護法（以下簡稱本法）之性質為普通法，其他特別法有關個人資料蒐集或利用之規定，依特別法優於普通法之法理，自應優先適用各該特別規定。惟若無特別規定，則適用本法（個人資料保護法第 2 條修正理由參照）。復按公寓大廈管理條例（下稱本條例）第 35 條規定：『利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄（按：區分所有權人會議紀錄），管理負責人或管理委員會不得拒絕。』準此，本條例中有關個人資料利用之規定，應優先於本法而適用。本件來函所詢，利害關係人於必要時，請求閱覽或影印區分所有權人會議紀錄

(按：依貴部【註：指內政部】96年5月21日內授營建管字第09600800379號函，區分所有權人會議紀錄包含本條例第34條第2項規定之簽名簿及代理出席之委託書)，管理負責人或管理委員會依本條例第35條規定提供閱覽或影印，而涉及對個人資料之利用，自應優先適用該條規定，.....」故公寓大廈管理條例第35條利害關係人於必要時，得請求影印區分所有權人會議紀錄與個人資料保護法並無牴觸。

- 二、另關區分所有權人會議紀錄蒐集及註記相關個人資料是否均屬必要一節，卷查本部營建署102年4月11日營署建管字第1022907363號書函(如附件2)就公寓大廈管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議出席簽到名冊應記載事項已有明釋。至關管理負責人或管理委員會提供公寓大廈管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議出席簽到名冊供利害關係人閱覽或影印時，是否有提供該等個人資料供查詢使用之必要，仍應就查詢使用之目的，參照個人資料保護法第19條、第20條非公務機關對個人資料之蒐集、處理及利用之規定，另須注意該法第5條之規定，個人資料之蒐集處理或利用，應尊重當事人之權益，依誠實及信用方法為之，不得逾越特定目的之必要範圍，並應與蒐集之目的具有正當合理之關聯。

內政部102.5.2內授營建管字第1020805008號函[使管函釋]

主旨：關於建築物依建築物使用類組及變更使用辦法第6條第1項但書規定設置從屬用途時，應否辦理變更使用執照之相關事宜乙案

說明：按建築法(下稱本法)第73條第2項前段規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。…」；另關建築物於同一使用單元內，設置符合「建築物使用類組及變更使用辦法」第6條第1項但書各款規定之從屬用途(使用組別)者，該使用單元得以主用途之使用類組檢討，無涉原核定使用類組變更之情事，自無庸辦理變更使用執照。惟前揭從屬用途之設置如有同辦法第8條各款所示建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更情事者，要非符合貴府所定一定規模以下免辦理變更使用執照相關規定，仍應依本法及辦法上開條文辦理變更使用執照。

內政部102.4.29內授營建管字第1020804787號函[使管函釋]

主旨：關於原核發使用執照未登載使用類組之工廠建築物，其申請確認及加註使用類組之相關事宜乙案

說明：一、按中央法規標準法第18條規定：「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。」復按本部100年9月1日修正發布、同年10月1日施行之建築物使用類組及變更使用辦法(下稱本辦法)第2條第2項附表2(建築物使用類組使用項目舉例)已將原C-1類組例舉之「工廠(使用動力超過15匹馬力或電熱超過60千瓦之作業廠房)」使用項目修正為「工廠(具公害)」；原C-2類組例舉之「工廠(使用動力未超過15匹馬力且電熱未超過60千瓦之作業廠房)」使用項目修正為「工廠」，俾符合同條第1項附表1(建築物之使用類別、組別及其定義)所示C-1及C-2使用類組定義內容。

- 二、至本案所詢本辦法100年10月1日修正發布施行後，原核發使用執

照未登載使用類組之工廠建築物，其申請確認及加註使用類組時，請究明該從事儲存、包裝、製造、檢驗、研發、組裝及修理之物品及場所所有無公害屬性，並依現行本辦法上開條文據以認定歸組。

內政部 102.4.24 內授營建管字第 1020804412 號函[使管函釋]

主旨：關於強化建築物之安全維護設計事宜一案

說明：一、為確保使用者於使用建築物公共空間時之安全性及空間品質，減少因空間規劃衍生之安全事件，本部已於 96 年 1 月 11 日台內營字第 0950807596 號令增訂建築技術規則建築設計施工編第四章之一建築物安全維護設計，明定供公眾使用建築物之公共空間（包含停車空間（室內、室外）、車道、車道出入口、機電設備空間出入口、電梯車廂內、安全梯間、屋突層機械室出入口、屋頂避難平台出入口、屋頂空中花園、公共廁所、室內公共通路走廊、基地內通路、排煙室、避難層門廳及避難層出入口等），就安全維護照明、監視攝影、緊急求救及警戒探測等各項裝置規範設置規定，並自 96 年 7 月 1 日施行。自施行日起，屬該專章適用範圍者，自應依上開規定辦理。

二、惟因建築技術規則之修正不溯及既往，有關於 96 年 7 月 1 日施行前已申請建造執照但尚未取得使用執照之建築物，請貴管輔導建議起造人參酌上開規定辦理變更設計。至已領得使用執照之建築物，請轉知所轄各公寓大廈管理委員會，得視其安全維護需求，參酌該規定檢討改善。

內政部 102.4.17 內授營建管字第 1020142135 號函[使管函釋]

主旨：關於建築物申請變更使用執照，其直通樓梯改為安全梯或特別安全梯之檢討方式乙案

說明：按中央法規標準法第 18 條規定，變更使用應依其行為時之法規辦理，是其檢討法令如有變更時，應依申請變更使用時之法令規定辦理。復按建築物變更使用類組時，應否檢討「直通樓梯改為安全梯或特別安全梯之限制」項目之認定原則，及該項目應檢討符合建築技術規則（下稱本規則）建築設計施工編第 96 條之規定事項，建築物使用類組及變更使用辦法（下稱本辦法）第 3 條附表 3（建築物變更使用原則表）及第 4 條附表 4（建築物變更使用類組規定項目檢討標準表）定有明文。是建築物申請變更使用類組時，依本辦法上開條文應檢討「直通樓梯改為安全梯或特別安全梯之限制」項目者，除有本規則建築設計施工編第 96 條之 1 各款所示情節，應依同編第 96 條規定將該棟建築物各層通達避難層之整座直通樓梯改為安全梯或特別安全梯構造。

內政部營建署 102.4.11 營署建管字第 1022907363 號函[使管函釋]

主旨：有關台端詢問公寓大廈管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議出席簽到名冊應記載事項為何一案

說明：一、有關公寓大廈管理委員會會議紀錄一節，按本署 99 年 5 月 13 日營署建管字第 0990030181 號書函（如附件 1）釋略以：「『議事紀錄：開會應備置議事紀錄，其主要項目如左：（一）會議名稱及會次。（二）會議時間。（三）會議地點。（四）出席人姓名及人數。（五）列席人姓名。（六）請假人姓名。（七）主席姓名。（八）記錄姓名。（九）報告事項。（十）選舉事項，選舉方法，票數及結果。（無此項目者，從略。）（十一）討論事項，表決方法及結果。（十二）其他重要事項。』為會議規範第 11 條第 1 項所明定，故管理委員會會議紀錄當包括出席委員姓名及人數等資料。」

- 二、另關區分所有權人會議紀錄應載明事項一節，本署 95 年 10 月 5 日營署建管字第 0950051252 號書函（如附件 2）已有明釋。
- 三、另公寓大廈個人資料之蒐集、處理及利用一節，請參照個人資料保護法第 19 條、第 20 條非公務機關對個人資料之蒐集、處理及利用之規定，另須注意該法第 5 條之規定，個人資料之蒐集處理或利用，應尊重當事人之權益，依誠實及信用方法為之，不得逾越特定目的之必要範圍，並應與蒐集之目的具有正當合理之關聯。

內政部 102.4.8 台內營字第 1020803541 號函[使管函釋]

主旨：有關公寓大廈外牆面設置防墜設施執行疑義一案

說明：一、為引導公寓大廈召開區分所有權人會議，參照公寓大廈規約範本修正內容修訂規約，讓有 12 歲以下兒童之住戶，得依規約規定加裝兒童防墜設施，本部前於 100 年 11 月 23 日台內營字第 1000809230 號令修正發布，同時以同日台內營字第 10008092302 號書函（諒達）請貴府加強輔導轄內公寓大廈召開區分所有權人會議辦理在案。

- 二、另按「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」「住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依第四十九條第一項規定處理，該住戶並應於一個月內回復原狀。屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。」公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第 8 條第 1 項、第 2 項定有明文，故防墜設施如非鐵鋁窗，且該設施未有妨礙逃生及不突出外牆面之情形者，因非屬上開第 8 條第 1 項所稱行為，是無違反本條例第 49 條第 1 項規定。又基於兒童防墜目的及落實公寓大廈規約範本之精神，貴府當輔導該公寓大廈參照公寓大廈規約範本修正內容修訂規約。另外亦請貴府加強宣導起造人擬訂規約草案時，即採用本部所定公寓大廈規約範本第 2 條第 7 點內容。

內政部 102.3.8 內授營建管字第 1020801953 號函[使管函釋]

主旨：關於以集村方式興建農舍的社區是否適用公寓大廈管理條例及其設置的公共設施得否約定專用之疑義乙案

說明：一、按「多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。」「本條例第五十三條所定其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，指下列情形之一：一、依建築法第十一條規定之一宗建築基地。...」「以集村方式興建農舍，應一次集中申請，並符合下列規定：...四、...其範圍內之土地為全部農舍之建築基地...八、集村興建農舍應整體規劃，於法定空地設置公共設施...」分別為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 53 條、同條例施行細則第 12 條第 1 款及農業用地興建農舍辦法第 8 條第 1 項所明定，故集村興建農舍係上開條例第 53 條所稱其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，為利共同事務之推展及自主性管理，準用條例有關管理及組織之規定。

- 二、又按「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」「約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。」「公寓大廈共用部分不得獨

立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：...
四、約定專用有違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。」為條例第 3 條第 4 款、第 5 款及第 7 條所明定。

- 三、另查農業用地興建農舍辦法第 8 條第 8 款：「集村興建農舍應整體規劃，於法定空地設置公共設施；其應設置之公共設施如附表。」其附表之設施項目明訂：一、每戶至少一個停車位。二、社區停車場。三、廣場。四、兒童遊憩場。五、閭鄰公園。依上開規定之立法意旨除「每戶至少一個停車位」得由特定住戶專用外，其餘設施均應以能提供集村住戶或訪客所共同使用為原則。

內政部 102.2.6 內授營建管字第 1020800935 號函[使管函釋]

主旨：關於建築物屋頂突出物原核定之瞭望臺變更為居室使用，有無建築法第 25 條或第 73 條等規定之適用乙案

說明：一、按建築法（下稱本法）第 9 條第 2 款前段及第 28 條第 1 款規定：「增建：於原建築物增加其面積或高度者。…」、「…建築物之新建、增建、改建及修建，應請領建造執照。」另突出於屋面之瞭望臺不計入建築物高度及層數之計算方式，71 年 6 月 15 日修正發布之建築技術規則（下稱本規則）建築設計施工編第 1 條第 7 款、第 7-1 款及第 12 款定有明文。爰本案所詢依本規則前揭規定設置於建築物屋頂突出物之瞭望臺，嗣後變更為居室用途之使用，如涉有增加建築物高度及層數等情節，應屬本法第 9 條第 2 款所稱增建之建造行為，並為同法第 25 條規定之適用範圍。

- 二、又旨揭屋頂突出物（瞭望臺）變更為居室之使用，非關建築物原核定使用類組變更或建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他本部指定與原核定使用不合之變更事項，自不符本法第 73 條第 2 項所定應辦理變更使用執照之要件，併予指明。

內政部 102.1.22 內授營建管字第 1020800606 號函[使管函釋]

主旨：關於建築物地下層原附建防空避難設備之固定設備，有未經核准擅自變更使用之情事，是否適用建築法第 73 條第 2 項規定乙案

說明：一、按建築法（下稱本法）第 73 條第 2 項及第 3 項規定：「（第 2 項）建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第 9 條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。（第 3 項）前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。」，另「建築物之…防空避難設備」變更應申請變更使用執照之規定，建築物使用類組及變更使用辦法（下稱本辦法）第 8 條第 8 款定有明文。

- 二、有關本案所詢建築物原核定防空避難設備內之變電（受電）設備使用空間之變更情事，如經貴局認定涉有建築技術規則建築設計施工編第 6 章所定防空避難設備及其固定設備等設置規定者，應有本法第 73 條第 2 項及本辦法第 8 條第 8 款之適用。

內政部營建署 102.1.21 營署建管字第 1020003681 號函[使管函釋]

主旨：關於原核定 H2 類組之集合住宅建築物，申請變更供作 G2 類組之辦公室使用，其規定應檢討項目之認定事宜乙案

說明：按建築法第 73 條第 2 項規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第 9 條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」前揭建築物變更使用類組時，應檢討之規定項目及其檢討標準，建築物使用類組及變更使用辦法（下稱本辦法）第 3 條附表 3（建築物變更使用原則表）及第 4 條附表 4（建築物變更使用類組規定項目檢討標準表）定有明文。惟建築物變更使用類組時如另涉有本辦法第 8 條各款所示與原核定使用不合之變更項目者，該項目應檢討合於申請當時之建築技術規則有關規定。故本案所詢旨揭變更使用類組之情事，是否應檢討防火區劃、內部裝修材料或最低活載重等項目，請究明個案事實依上開規定檢討辦理。