

檔 號：

保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：11008臺北市市府路1號南區2樓

承辦人：建照科

電話：1999(外縣市02-27208889)轉8372

傳真：(02)2759-5769

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國106年9月6日

發文字號：北市都授建字第10608162501號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(08162501A00_ATTCH1.pdf)

主旨：函轉內政部函釋有關「建築法第30條及公寓大廈管理條例第14條法令執行疑義」一案（如附件），請查照並轉知貴會會員。

說明：

- 一、依內政部106年8月22日台內營字第1060812076號函辦理。
- 二、本案納入本局106年內政部建管法令函釋彙編第082號，目錄第一組編號第054號。
- 三、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會

副本：

裝

訂

線

內政部 函

地址：10556臺北市八德路2段342號（營建署）

聯絡人：陳雅芳

聯絡電話：02-87712684

電子郵件：fanny108@cpami.gov.tw

傳真：02-87712709

受文者：臺北市府

發文日期：中華民國106年8月22日

發文字號：台內營字第1060812076號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關建築法第30條及公寓大廈管理條例第14條法令執行疑義一案，請查照。

說明：

- 一、復貴府都市發展局106年7月4日北市都建字第10637525800號函及106年7月28日北市都授建字第10636237600號函。
- 二、按「公寓大廈之重建，應經全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人或典權人之同意。但有下列情形之一者，不在此限：一、配合都市更新計畫而實施重建者。二、嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞者。三、因地震、水災、風災、火災或其他重大事變，肇致危害公共安全者。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第13條所明定，有關危害公共安全情事一節，自屬主管機關依權責認定之範疇，毋庸為一致性之剛性規定。
- 三、次依本條例第14條第1項規定「公寓大廈有前條第2款或第3款所定情形之一，經區分所有權人會議決議重建時，區分所有權人不同意決議又不出讓區分所有權或同意後不依



決議履行其義務者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分。」又公寓大廈有第13條第2款、第3款所定「嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞者」、「因地震、水災、風災、火災或其他重大事變，肇致危害公共安全者」之情形，其區分所有權人會議決議應依本條例第30條至第34條規定辦理。

- 四、查本部87年1月7日台（87）內營字第8609515號函已明釋：「……查該條例對其出讓對象，並無限制之明文……」，又「前項之受讓人視為同意重建。」、「區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第35條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。」為本條例第14條第2項及第24條第1項所分別明定，爰本條例第14條第1項之受讓人視為同意重建，且應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。
- 五、據本條例第14條第3項及建築法第30條分別規定：「重建之建造執照之申請，其名義以區分所有權人會議之決議為之。」、「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。」，另「按建築法第30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，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。」本部65年8月31日台內營字第696214號函已有

明釋。故公寓大廈如經法院判決確定出讓區分所有權及其基地所有權應有部分者，自得以該法院確定判決、區分所有權及其基地所有權應有部分移轉登記證明文件作為申請建造執照之土地權利證明文件。

正本：臺北市政府

副本：6直轄市政府（臺北市政府除外）、臺灣省14縣（市）政府、金門縣政府、連江縣政府、內政部法規委員會、本部營建署資訊室（請協助刊登網站）、建築管理組）

2017-08-22
12:43:45
文
章

訂

線

88