

檔 號：
保存年限：

臺北市建築管理工程處 函

地址：110051臺北市信義區市府路1號南區
二樓

承辦人：張曉芬

電話：02-27208889或1999#8366

電子信箱：hf6719@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國113年11月8日

發文字號：北市都建照字第1136181223號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：發文附件-台北市建築管理工程處營建法規研究小組第414次會議紀錄
(34249758_1136181223_1_ATTACHMENT1.pdf、34249758_1136181223_1_ATTACHMENT2.pdf)

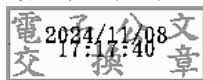
主旨：檢送本處113年9月25日營建法規研究小組第414次會議紀錄1份，各與會單位如有其他補充意見，請於文到7日內具文提供，請查照。

說明：

- 一、依本處113年9月19日北市都建照字第1136168644號開會通知單賡續辦理。
- 二、本會議紀錄請承辦科室依行政程序簽報核定後據以辦理。

正本：洪德豪總工程司

副本：臺北市建築師公會（含附件）、臺北市政府法務局（含附件）、臺北市政府都市發展局建築管理科（含附件）、臺北市建築管理工程處李或副總工程司（含附件）、臺北市建築管理工程處使用科(提案1承辦人分機2779)（含附件）、臺北市建築管理工程處公寓大廈科(提案1承辦人分機2779)（含附件）、臺北市建築管理工程處施工科（含附件）



臺北市建築管理工程處營建法規研究小組第414次會議紀錄

◎時間：中華民國113年9月25日(星期三)下午2時0分

◎地點：臺北市政府市政大樓2樓北區 N211會議室

◎主持人：洪德豪總工程司

紀錄：張曉芬

◎出席單位及人員：如簽到表

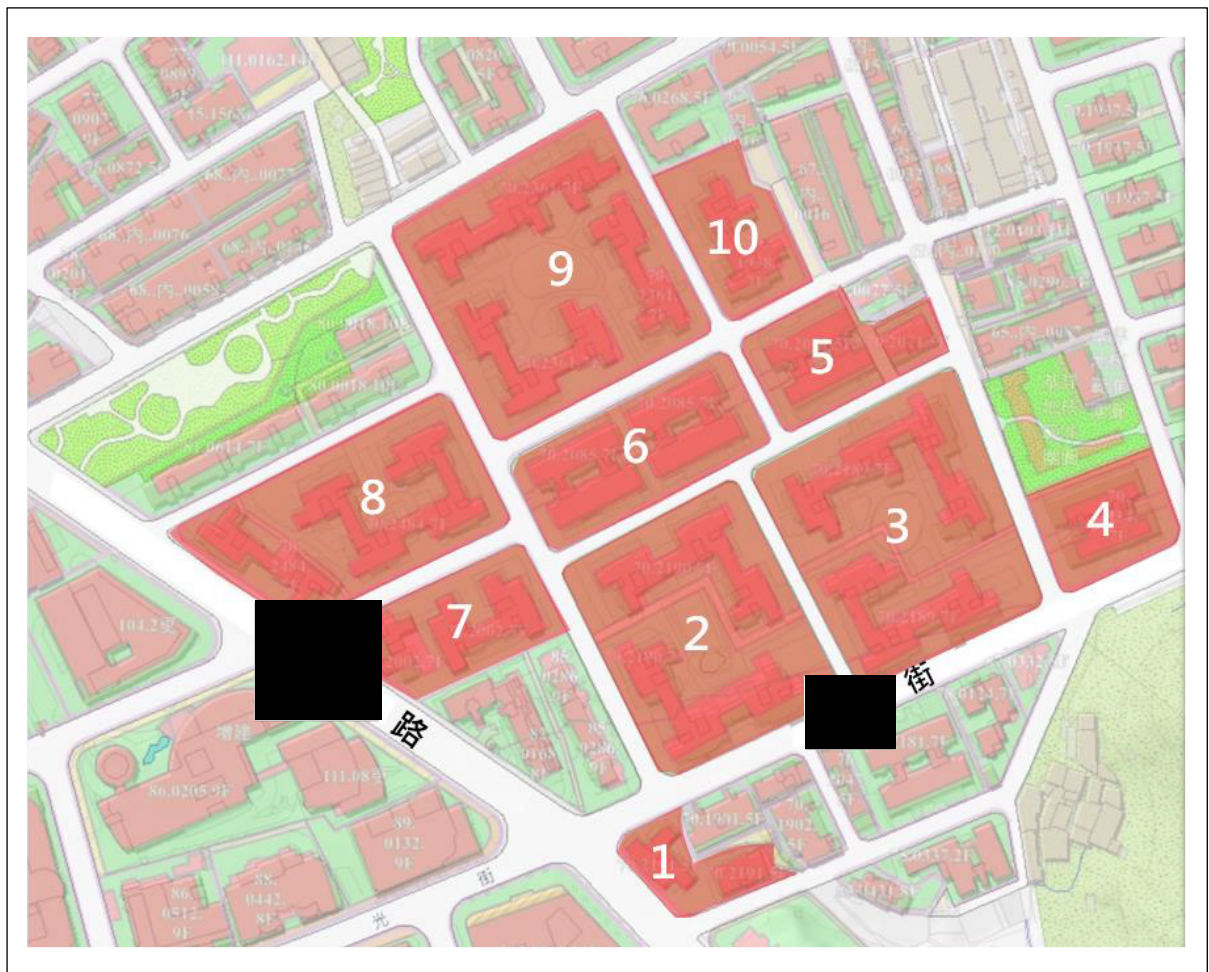
【提案】有關本市○○○○社區涉及多張使用執照合併成立一個管理委員會，其中單一幢建築物擬申請高氯離子混凝土鑑定，礙難召開區分所有權人會議決議通過，致生疑義，提請討論。

說明：

- 一、為避免辦理高氯離子混凝土建築物鑑定時，於社區公共區域鑽心取樣期間產生爭議一事，本府都發局前已依據內政部國土管理署112年12月11日國署建管字第1120129999號函(附件一)規定，於113年3月27日北市都建字第1136100623號函規定通案性鑑定原則(附件二)，明示如下：
 - (一)有關公寓大廈重大修繕或改良之疑義，按公寓大廈管理條例第11條第1項規定，另依據內政部國土管理署(前營建署)94年4月22日營署建管字第0940019585號書函(附件三)所示，有關「重大」或「一般」修繕、維護及改良之認定，應依區分有權人會議決議為之，如認定產生異議，亦應於區分所有權人會議中決議。
 - (二)針對辦理高氯離子混凝土建築物鑑定於共用部分進行鑽心取樣作業，鑑定機構應先行檢視區分所有權人會議是否決議或規約約定，應從其決議或約定辦理；若無相關規範者，依公寓大廈管理條例第10條第2項之規定辦理。

(三)另執行共用部分鑽心取樣期間，受鑑定之建築物區分所有權人提出具議時，為避免爭議應立即停止鑽心取樣。已完成鑽心取樣者，不得列為後續製作鑑定報告文件之樣本數；應請管委會按上開內政部國土管理署規定程序，召開區分所有權人會議訂定相關規範辦理完成者，始得作為鑑定報告之樣本及鑑定結論，以符規定。

二、據提案單位表示，○○○○社區(原為○○○○國宅)，計有10張使用執照，分別以計畫道路區隔，但合併成立一個管理委員會(如附圖所示範圍)。今其中1幢擬辦理高氯離子混凝土建築物鑑定，必須於共用部分鑽心取樣，因社區區分所有權人眾多(計1168戶)，



礙難召開區分所有權人會議決議通過，能否比照老舊公寓增設電梯申請雜項執照，依「建築物於共有土地增設昇降機應檢附土地

及建築物權利證明文件作業規定」，允就各幢棟範圍或單一建築基地獨自檢討，符合「其土地權利證明文件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。」之規定辦理？

三、法務局代表表示，有關區分所有權人會議之召集及決議方式，理應依「公寓大廈管理條例」之規定辦理，惟本案○○○○社區因係10張使用執照合併成立1個管理委員會，其中單一幢或單一建築基地辦理高氯離子混凝土建築物鑑定，涉及共用部分鑽心取樣，可否逕由該幢或單一建築基地之建築物所有權人，參照民法第820條有關共有物之管理規定，免經區分所有權人會議決議，因事涉目的性限縮解釋，建議報請內政部釋示為妥。

決議：本案依本府法務局意見辦理，續由本處使用科主政，函請內政部國土管理署釋示憑辦。