

臺南市大台南不動產開發商業同業公會 函

受文者：各會員公司

地址：台南市永康區中華路349號16樓之2
電話：06-3131937-8 傳真：06-3131939
電子信箱：tnh.tda@msa.hinet.net
網址：<http://www.tnh.org.tw>

速別：

密等及解密條件：

發文日期：中華民國105年3月23日

發文字號：大台南開發字第1050031號

附件：如文

主旨：為臺南市政府工務局103年度第三次復核會議記錄討論決議事項部分涉及會員公司權益至鉅，謹函知參辦，復如說明，請查照。

說明：

一、依據臺南市政府工務局103年4月2日南市工管二字第1030306049號函檢送103年度第三次復核會議會議記錄辦理。

二、臺南市政府工務局於103年03月24日召開「臺南市政府建造執照及雜項執照簽證項目及雜項執照簽證項目抽查復核小組」103年度第三次復核會議記錄內決議事項，涉及本會會員公司權益事項如后：

有關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，起造人依公寓大廈管理條例第56條第4項規定，於申請建造執照檢附之相關圖說並無「建築物空間之共用部分」者，即僅設置基地內通路(或私設通路)供出入道路使用時，具有實質「臨街」之情形，爰依內政部94年7月7日0940084587號函示意旨，得免設置管理維護使用空間。

三、對於說明二之決議事項，僅再補充說明如后：

於申請建造執照檢附之相關圖說如有「建築物空間之共用部分」者，例如每戶建築物空間均已設置法定停車空間(汽車、機車數量相同)，仍可適用上項決議，得免設置管理維護使用空間；以上請參詳。

四、隨函檢附103年4月2日南市工管二字第1030306049號函影本1份。

正本：各會員公司

副本：

理事長 洪德勝

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

附件

保存年限：

臺南市政府工務局 函

地址：73001臺南市新營區民治路36號
承辦人：張榮哲
電話：06-6334548
傳真：06-6330995
電子信箱：lonjell108@mail.tainan.gov.tw

台南市新營區綠川北街127號

受文者：社團法人臺南縣建築師公會

發文日期：中華民國103年4月2日

發文字號：南市工管二字第1030306049號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：103年度第3次復核會議會議紀錄

主旨：檢送本局103年3月24日召開「臺南市政府建造執照及雜項執照簽證項目抽查復核小組」103年度第3次復核會議會議紀錄，請查照。

說明：

- 一、依本局103年3月13日南市工管二字第1030235652號開會通知單續辦理。
- 二、各委員對本次會議結論若有異議者，請於文到後7日內向本局提出，如未表示意見者，則視同同意本會議紀錄內容。

正本：曾鵬光委員、林三進委員、顏夷伯委員、曾永信委員、楊燕和委員、林本委員、高謙鴻委員、顏士哲委員、周帶喜委員、許治中委員、洪德勝委員、郭金昇委員、簡莉莎委員、陳亮雄委員、呂岡沛委員

副本：社團法人臺南縣建築師公會(含附件)、社團法人臺南市建築師公會(含附件)、林啟發幹事(含附件)、張榮哲幹事(含附件)、臺南市政府工務局使用管理科

局長 吳宗

本案依分層負責規定授權主管科長決行

103 年度第 3 次執照復核會議會議紀錄

提案一：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？提請討論。（提案人：臺南縣建築師公會）

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。

社團法人臺南縣建築師公會意見：

供旅館、住宅、集合住宅、寄宿舍使用之建築物，於該層之直通樓梯下面投影範圍，如作為衣帽間或儲藏室，不必納入檢討該層樓地板面積之八分之一。

決議：供旅館、住宅、集合住宅、寄宿舍使用之建築物，其直通樓梯下面如作為儲藏室或衣帽間而檢討該層樓地板面積八分之一時，該直下方投影範圍得超過該層樓地板面積八分之一，其餘非直通樓梯直下方投影範圍作為儲藏室時，其面積以不得超過該層樓地板面積八分之一為原則。

提案二：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。（提案人：臺南縣建築師公會）

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」。

社團法人臺南縣建築師公會意見：

多戶合照申請基地，僅設置基地內通路或私設通路(共用部份)供出入道路使用時，免設置管理維護使用空間。

✓ 決議：有關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，起造人依公寓大廈管理條例第56條第4項規定，於申請建造執照檢附之相關圖說並無「建築物空間之共用部分」者，即僅設置基地內通路(或私設通路)供出入道路使用時，具有實質「臨街」之情形，爰依內政部94年7月7日0940084587號函示意旨，得免設置管理維護使用空間。

提案三：建築物於法定騎樓範圍，設計過樑之柱與柱所圍成之空間是否計入建築面積及容積樓地板面面積？提請討論。(提案人：臺南縣建築師公會)

說明：設計圖詳附件，請參閱。

社團法人臺南縣建築師公會意見：

本案得依102年2月8日召開102年第1次「臺南市政府建造執照及雜項執照簽證項目抽查復核小組」會議紀錄之提案二決議圖例3b(詳附件a)計算方式辦理，即僅過樑及柱之投影面積應計入建築面積檢討。

檔 號：

保存期限：

[提案二附件一]

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



[提案二附件一]

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
15235-09

發文方式：郵寄

三、權

發文方式：印寄

臺南縣政府 函

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：06-8334548
傳真：06-8330095

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

速別：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（內授營建字第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口者，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)

智煥縣長

本案依分層負責規定授權主管處長執行

第1頁 共1頁

地址：730台南縣新營市民治路36號
電話：06-6334548
傳真：06-6330985
承辦人：劉守道

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0950010380號

選別：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，是否設置公草天庋雜設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、有關臨街式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日內授營建管字第0930082158號業有函釋在案。依其函釋臨街式透天式型態建築物，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設置公共基金之適用。

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
占之地而屬其用部分不得獨立使用供做單有部分。是以貴府
函述之共同基地內連拱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

詞本：工務局(建築管理課、建物使用課)

智 燠 縣 長

第1页 共2页

上海保八路魯書局經售長連行

[提案二附件二]



計開道路、現有通道、可採新道路、不作該區中
區上四等

有關臨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，其設置公寓大廈公共基金乙案

建築管理組

發布日期：2004-02-24

內政部93.2.24內授營建管字第0930082158號函

- 一、依建築技術規則建築設計施工編第一條第十八款規定，集合住宅，係具有共同基地及共同空間或設備，並有三個住宅單位以上之建築物。按「公寓大廈：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。」、「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。」、「公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：一、起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。」分別為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第三條第一款、第二款及第十八條第一項第一款所明文。又按本部九十二年五月十五日台內營字第○九二○○八五八○六號函示（如附件）說明「公寓大廈之定義公寓大廈管理條例第三條第一款定有明文，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。」
- 二、有關臨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。至公共基金提列之金額，依同條例施行細則第六條規定辦理。反之，倘旨揭所列示臨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，即無條例第十八條第一項第一款、第二項規定之適用。

最後更新日期：2010-05-07

內政部營建署版權所有 © 2016 All Rights Reserved.

