

正 本

檔 號：
保存年限：

臺北市府都市發展局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號低南區1樓

承辦人：陳郁文
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8389
傳真：27238933

11066

臺北市信義區永吉路168號6樓之2

受文者：臺北市公寓大廈管理維護商業同業公會

發文日期：中華民國104年5月27日

發文字號：北市都建字第10412487200號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：函轉內政部函釋，關於公寓大廈內單一建號且屬單一專有部分內之中間樓層樓地板構造是否屬共用部分不得約定專用之範圍相關說明，請協助轉知所屬會員，請 查照。

說明：

- 一、依內政部104年5月19日台內營字第1040808216號函辦理。
- 二、本案納入本局104年內政部建築管理法規彙編第 032 號，目錄第 四 組編號第 009 號。

正本：臺北市公寓大廈管理維護商業同業公會、社團法人台灣物業管理產業協會、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服務業職業工會、臺北市公寓大廈暨社區服務協會、臺灣公寓大廈品質管理協會、中華物業管理協會、臺灣物業管理學會、中華民國物業管理經理人協會、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 抄洲民

建築管理工程處處長 陳煌城 決行

檔 號：
保存年限：

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：臺北市政府

發文日期：中華民國104年5月19日

發文字號：台內營字第1040808216號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：關於公寓大廈內單一建號且屬單一專有部分內之中間樓層樓地板構造是否屬共用部分不得約定專用之範圍一案，請查照。

說明：

一、依據本部營建署案陳法規委員會104年5月7日內法會字第1042151025號書函辦理，並復貴府都市發展局104年1月15日中市都住字第1040004238號函。

二、按查公寓大廈管理條例已於第3條第3款、第4款及第5款明定專有部分、共用部分及約定專用部分之定義，且依第10條規定：「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。……」惟部分共用部分如經約定供特定區分所有權人使用，恐涉及公寓大廈之公共安全與公共交通，爰於條例第7條明定：「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



臺北市政府 1040519



AAAA10412487200

者，並不得為約定專用部分：一、公寓大廈本身所占之地面。二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。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。」樓地板之構造屬不得為約定專用部分，且其屬建築法第8條所稱建築物之主要構造，應無是否位於專有部分而有所區別。故本案公寓大廈內單一建號且屬單一專有部分內之中間樓層樓地板構造，應屬第7條第3款規定適用範圍。至其修繕、管理、維護或拆除、重大修繕、改良等，則需踐行條例第10條及第11條之規定。

正本：臺中市政府

副本：5直轄市、臺灣14縣（市）政府、福建省連江縣政府、金門縣政府、經濟部水利署臺北水源特定區管理局、經濟部加工出口區管理處、科學工業園區管理局、交通部臺灣區國道高速公路局、墾丁國家公園管理處、玉山國家公園管理處、陽明山國家公園管理處、雪霸國家公園管理處、太魯閣國家公園管理處、金門國家公園管理處、海洋國家公園管理處、台江國家公園管理處、南部科學工業園區管理局、中部科學工業園區管理局、行政院農業委員會屏東農業生物技術園區籌備處、內政部法規委員會、營建署資訊室（請協助刊登網站）、建築管理組

2015-05-19
14:43:27
章