

發文字號：臺北市政府法規委員會 94.05.02 北市法二字第 09430678800 號函

發文日期：民國 94 年 05 月 02 日

要 旨：舊有建築物已辦理分割之各棟地下室，如有隔牆分割並符合建築基地法定空地分割辦法第 3 條之 1 規定，且分屬各棟使用者，如經相關建築法規檢討均符規定，其使用範圍拆除自無須經他棟區分所有權人同意為必要

主旨：有關○○建設股份有限公司擬開發座落於本市○○區之土地，涉及拆除執照建物之權利證明文件乙案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴局 94 年 4 月 19 日北市工建字第 09452150401 號函。

二、本案係旨揭土地現有地上 4 層、地下 1 層建物，但建物與未納入開發範圍之鄰地建物同屬乙幢，現況與鄰房地界線均有共同壁區隔，且有各自樓梯出入，產權登記亦各自獨立且各有門牌，惟查其原核准圖說，並未與未納入開發範圍之鄰地建物有分間牆區隔（同屬 1 戶），且未納入開發範圍之鄰地建物亦無樓梯，則原使用執照為 1 戶，但現況及產權登記為 2 戶，則拆除執照是否需取得鄰房同意文件產生爭議。

三、查有關共同領有使用執照之連棟式建築物，拆除部分建物重新申請建照，是否涉及公寓大廈管理條例第 8 條（92 年 12 月 31 日修正施行前之第 8 條）外牆面變更應經區分

所

有權人會議之決議乙節，經內政部 85 年 10 月 1 日臺內營字第 8584954 號函及 85 年 12

月

4 日臺內營字第 8582176 號函檢送研商「公寓大廈管理條例執行疑義案」會議紀錄案由一之決議一：「同幢建物如各棟土地已辦理分割，且各自獨立互不影響，相關法規（如防空避難設備、停車空間、構造安全等）檢討均符規定，得依條例第 3 條第 1 款精神，認定各棟建物分別為獨立之『公寓大廈』，其立面變更或拆除改建等，免經他棟所有權人同意。」及決議二：「舊有建築物已辦理分割之各棟地下室，如有隔牆分割並符合建築基地法定空地分割辦法第 3 條之 1 規定，且分屬各棟使用者，如經相關建築法規檢討均符規定（如防空避難設備、停車空間、構造安全等），其使用範圍之拆除自無須經他棟區分所有權人之同意。」因此本件宜請 貴局調查事實本於權責認定是否符合上開內政部決議內容，據以處理本件事宜。

備註：內政部 85.10.1 臺內營字第 8584954 號函已無法查得，併予提醒。