

發文字號：臺北市政府法規委員會 94.05.09 北市法二字第 09430730500 號函

發文日期：民國 94 年 05 月 09 日

要 旨：本案建物依照片及平面圖觀之，非獨立之兩幢建物，不得僅由申請範圍建物所有權人及土地所有權人出具同意書即可，又抬高樓板高度、增加建物高度及電梯停靠樓層似屬共用部分改良行為，應由區分所有權人會議為之

主旨：為本市中山區中山段 1 小段○○、○○等二筆土地建造執照申請案，因屬建築法所稱增建行為，有關土地使用權同意書出具疑義及公寓大廈有關規定事宜乙案，復如說明二，請 查照。

說明：

一、復 貴局 94 年 4 月 27 日北市工建字第 09452231100 號函。

二、本案依 貴局來函所述，係旨揭土地原領有 64 建（中山）（中二）字第 0038 號建造執照及 67 使字第 0166 號使用執照，其建築規模為地上 14 層、地下 2 層共 298 戶建築物

，
本次係因航高管制限制變更，擬於其中門牌為中山北路 27 號 14 樓之部分樓層（電梯、樓梯間及梯廳）抬高樓板高度、增加建築物高度及增加電梯停靠樓層，依建築法第 9 條規定，於原建築物增加其面積或高度者屬增建行為，依同法第 28 條及第 30 條規定，應檢具土地權利證明文件申請建築許可，則其土地權利證明文件是否係旨揭二地號土地之所有權人均需出具，抑或由該申請範圍（即門牌為中山北路○段○號 1 至 14 樓）之建築物所有權人且為土地所有權人出具即可？另本案有關電梯設備重新規劃、部分樓板拆除並抬高樓板高度等變更，是否應依公寓大廈管理條例第 11 條規定，經區分所有權人會議決議，或由管理委員會開會決議同意亦可？產生爭議。

三、查「建築執照分左列四種：一、建造執照：建築物之新建、增建、改建及修建，應請領建造執照。……。」「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。」因此本案如確係如 貴局來函所述係屬增建行為，則依上開規定，起造人於申請建造執照時即應檢附土地權利證明文件（本案應係指土地使用權同意書）等相關文件，合先敘明。再者，依本件使用執照存根觀之，本案建物原坐落地號重測前為牛埔段○地號，後分割為○及○-1 地號，而 2 筆地號既屬本案建築物原座落基地，且地上建物非獨立分離之數棟建築物，而為不可分離之同一棟建物，則有關申請建造執照時應檢附之土地使用權同意書，其土地所有權人之範圍應以○及○-1 地號之所有權人為準，並依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定辦理。況旨揭土地上之建物門牌號碼雖為中山北路○段○號及○號，惟依現況照片圖及平面圖觀之，並非各自獨立之 2 幢建築物，因此似不得僅由使用該申請範圍（即門牌為中山北路○段○號 1 至 14 樓）之建物所有權人且為土地所有權人出具同意書即可。

四、另公寓大廈管理條例第 11 條規定：「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議行之。」同條例第 3 條規定：「本條例用辭定義如下：……三、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。……七、區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。……九、管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。」本件依來函所述，係申請人擬將門牌中山北路○段○號○樓部分樓層之電梯、樓梯間及梯廳抬高樓板高度、增加建築物高度及增加電梯停靠樓層，似屬上開條文所稱屬共用部分之改良行為，而應依區分所有權人會議之決議始得為之，不得以管理委員會之開會決議替代之。

備註：本件事實因涉個案認定，僅供參考。