

發文字號：臺北市政府法規委員會 96.04.16 北市法二字第 09630705600 號函

發文日期：民國 96 年 04 月 16 日

要 旨：依據公寓大廈管理條例第 8 條規定，除規約另有規定或區分所有權人會議已有決議應受限制外，本案原則上應視騎樓之權屬專有或共有，而決定其應由所有權人單獨、或共有人共同決定騎樓地面磁磚之更換

主旨：有關公寓大廈 1 樓騎樓所有權人是否可自行更換騎樓地面磁磚疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復 貴處 96 年 4 月 9 日北市都建寓字第 09666454400 號函。

二、查公寓大廈管理條例第 8 條之規範對象，為公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備；本案騎樓地面是否包括於「公寓大廈周圍上下」之定義中？依內政部 85 年 12 月 4 日台內營字第 8582176 號函、86 年 6 月 27 日台內營字第

86

05098 號函及 93 年 7 月 22 日台內營字第 09300851732 號函之解釋意旨，似認為公寓大廈一樓外牆，不論是騎樓之外牆面或騎樓內側住戶之外牆面，均應受公寓大廈管理條例第 8 條之規範，倘本於該條維護公寓大廈外觀一致、整齊、由住戶共商共治之立法目的，則對於騎樓地板鋪面問題，因同屬建築物外觀部分，似宜解釋為有公寓大廈管理條例第 8 條規定之適用，較為合理。惟此涉公寓大廈管理條例第 8 條之解釋問題，建議 貴處函請中央主管機關解釋，以資遵循。

三、次查，本案如經中央主管機關解釋為有公寓大廈管理條例第 8 條之適用時，則依該條規定，除該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向 貴處報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制外；原則上，即可視該騎樓之權屬為專有或共有，而決定其應由所有權人單獨、或共有人共同決定騎樓地面磁磚之更換，此部分法令似並無矛盾之處。

四、以上意見，敬請卓參。

正本：臺北市建築管理處

副本：

備註：本件事實因涉個案認定，僅供參考。