

發文字號：法務部 103.07.29 法制字第 10302518560 號函

發文日期：民國 103 年 07 月 29 日

要 旨：地方制度法第 30 條第 1 項規定條例與憲法、法律或基於法律授權之法規或上級自治團體自治條例牴觸者，無效，故以自治條例規定增加法律所無限制，是否符合法律規定，宜請釐清再酌

主 旨：有關臺北市政府修正之「臺北市道路命名及門牌編訂自治條例」第 11 條修正條文，本部意見如說明二，請 查照。

說 明：一、復貴部 103 年 6 月 24 日內授中戶字第 1035830091 號函。

二、本部意見如下：

（一）按公寓大廈管理條例（下稱公管條例）第 4 條第 1 項規定，區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。另依地方制度法第 25 條規定，直轄市、縣（市）、鄉（鎮、市）得就其自治事項或依法律及上級法規之授權，制定自治法規，自治法規經地方立法機關通過，並由各該行政機關公布者，稱自治條例；同法第 30 條第 1 項復規定，自治條例與憲法、法律或基於法律授權之法規或上級自治團體自治條例牴觸者，無效。是旨揭自治條例並非中央法規標準法第 4 條所稱經立法院通過，總統公布之法律，依公管條例第 4 條第 1 項規定，即不得限制區分所有權人對其專有部分之使用、收益、處分，亦不得牴觸公管條例之規定，合先敘明。

（二）查建築法第 73 條第 2 項規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」，又「建築物之共同壁、分戶牆、外牆…之變更」應申請變更使用執照之規定，建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條第 8 款定有明文；復按「建築物於領得使用執照後申請戶數變更，如涉有前開辦法第 8 條所定建造行為以外之樑柱、樓地板、分戶牆等相關構造、設施或設備變更情事，始有建築法及前開辦法規定之適用（內政部 103 年 1 月 15 日內授營建管字第 1030800319 號函意旨參照）。是公寓大廈之區分所有權人就其專有部分如欲辦理戶數變更（含增編戶數）者，除建築法及前開依建築法授權訂定之辦法另有限制外，應得本於其所有權能，自由決定

是否將其專有部分分戶使用、收益及處分。而旨揭自治條例修正條文第 11 條第 2 項規定，公寓大廈之區分所有權人須經區分所有權人會議決議或區分所有權人之書面同意，始得申請主管建築機關增編戶數，係以自治條例之規定增加法律所無之限制，是否符合公管條例第 4 條第 1 項之規定？建請釐清再酌。

- (三) 又縱認區分所有權人就其專有部分辦理增編戶數，屬公管條例第 5 條所稱違反區分所有權人共同利益之行為，然第 5 條既係規定區分所有權人不得為之，而本條修正條文除規定得依規約，或經區分所有權人會議決議同意外，另創設公管條例所無之取得使用同一出入口全數樓層過半數之區分所有權人書面同意之機制，此與公管條例第 31 條、第 32 條所規定之區分所有權人會議決議之方式不符，就此是否亦有抵觸公管條例上開規定之虞？併請釐清再酌。

正 本：內政部

副 本：本部法制司