法規名稱：臺北市公寓大廈管理維護使用空間設置辦法

制(訂)定日期：民國 94 年 09 月 13 日

當次沿革：中華民國 94 年 9 月 13 日臺北市政府府法三字第 09420613400 號令訂定發布全文 12 條；並自發布日施行

第 1 條

本辦法依公寓大廈管理條例第五十六條第五項規定訂定之。

有關公寓大廈免計入建築面積及總樓地板面積之一定規模、高度之管理維護使用空間之設置條件，依本辦法之規定；本辦法未規定者，適用其他法規之規定。

第 2 條

本辦法適用對象為中華民國九十三年一月一日以前，領得使用執照之公寓大廈。

第 3 條

本辦法之主管機關為臺北市政府（以下簡稱本府），並得依本府組織自治條例第二條第二項規定委任所屬機關執行。

第 4 條

本辦法所稱管理維護使用空間，指公寓大廈基於管理維護需要設置之警衛室、辦公室、會議室、設施器材室等空間。

第 5 條

依本辦法設置之管理維護使用空間，應符合下列規定：

一 允建樓地板面積依下列方式之一計算之：

（一）不得大於該建築基地總樓地板面積之百分之一。

（二）以使用執照核准戶數依下表規定計算之：

戶數	30 戶以下	31 戶以上 60 戶以下	61 戶以上 90 戶以下	91 戶以上 120 戶以下	121 戶以上
允建樓地板面積(㎡)	戶數×1	30＋（戶數－30）	37.5＋（戶數－60）	44.1＋（戶數	不得超過 50㎡

)		×0.25	×0.22	－90）×0.19	

二　允建樓地板面積不得超過五十平方公尺。但未達十平方公尺者，得為十平方公尺。

三　設置於屋頂平台者，不得超過實設屋頂平台面積之八分之一；設置於法定空地者，不得超過實設法定空地面積之八分之一。

四　高度以三．五公尺以下之一層樓為限。設置於法定空地者，並不得超過原有建築物一樓之高度；設於屋頂平台者，不得超過原屋頂突出物之高度及飛航高度限制線，且不得妨礙屋頂避難平台之功能。

五　不得設置於騎樓、無遮簷人行道、防火巷（間隔）、法定車道、現有巷道等建築法相關規定不得設置之範圍。如位於停車空間，不得占用法定與獎勵停車格位。

第 6 條

依本辦法設置之管理維護使用空間，應自建築線或地界線退縮一．五公尺以上建築，位於側院範圍部分，應依臺北市土地使用分區管制規則有關側院之規定，並得依下列各款規定辦理：

一　免計入建蔽率及容積率檢討。

二　免檢討防空避難設備及停車空間。

三　免計入屋頂突出物八分之一面積、建築物高度及樓層數。

第 7 條

依本辦法設置之管理維護使用空間，應依建築法相關規定申請建築執照或變更使用執照。但設置於法定空地者，得於設置前依下列方式向主管機關申請設置許可，並於施工前完成消防設備審查，經竣工勘驗（含消防設備）合格核發使用許可後，據以申請接水電：

一　已報備之公寓大廈管理組織，應經區分所有權人會議決議，由公寓大廈管理委員會或管理負責人檢具下列文件提出申請：

（一）公寓大廈管理組織報備證明文件。

（二）區分所有權人會議同意設置之證明文件（區分所有權人會議決議

內容應包含設置位置及面積）。

（三）工程圖說（位置圖、配置平面圖，比例尺不得小於 1/1000 及平面圖、立面圖，比例尺不得小於 1/200）。

二　未報備之公寓大廈管理組織，應經全體區分所有權人同意，由區分所有權人代表檢具下列文件提出申請：

（一）全體區分所有權人同意設置之證明文件（包含設置位置及面積）。

（二）工程圖說（位置圖、配置平面圖，比例尺不得小於 1/1000 及平面圖、立面圖，比例尺不得小於 1/200）。

前項公寓大廈之土地及建物所有權人不一致時，並應檢附土地權利證明文件。

第 8 條

依前條第一項但書申請設置許可之管理維護使用空間，應於設置許可日起六個月內開工，並於開工日起三個月內完工；未能於期限內完工得申請展期六個月，並以一次為限。未依規定申請展期或已逾展期期限仍未完工者，該設置許可自規定得展期之期限屆滿之日起，失其效力。

施工時申請人應負責維護施工、行人及住戶之安全設施，並不得妨礙公共交通或違反相關法令。

第 9 條

管理維護使用空間之結構安全，應依建築法第十三條第一項規定，委由建築師或專業工業技師簽證辦理。

管理維護空間之設置不得妨礙相鄰建築物之日照、採光及通風，並應依建築法相關規定辦理。

第 10 條

依本辦法設置之管理維護使用空間，為管理上必要空間，屬全體區分所有權人共有，不得約定為專用或變更用途。

第 11 條

擅自建造之管理維護使用空間，主管機關應依建築法第八十六條規定辦理；其得補辦手續者，並應依相關規定補辦手續。

依本辦法設置之管理維護使用空間擅自變更用途者，依建築法第九十一條規定辦理。

第 12 條

本辦法自發布日施行。