

內政部 函

地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：廖志明

聯絡電話：02-87712691

電子郵件：halberty@cpami.gov.tw

傳真：02-87712709

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國103年12月24日

發文字號：內授營建管字第1030815019號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(1030815019-附件.pdf)

主旨：檢送本部103年12月10日召開「依建築技術規則建築設計
施工編第55條第2項規定增設昇降設備，應檢附土地權利證
明文件作業原則」案第2次會議紀錄1份，請 查照。

說明：依據本部103年11月20日內授營建管字第1030813383號開
會通知單續辦。

正本：中華民國全國建築師公會、法務部、5直轄市政府、臺灣15縣(市)政府、福建
省連江縣政府、金門縣政府、內政部法規委員會、內政部地政司、本部營建署管
理組

副本：本部營建署建築管理組(建築管理組、黃副組長仁鋼、樂簡任技正中丞)(以上
均含附件)

103年12月24日
交 09 發 33 章

理事長	會務處	財務處	常務理事	主任委員	秘書長	秘書組	書長	承辦人

全國建築師公會	
收文	103年12月24日
文第	3021號

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：廖志明

聯絡電話：02-87712691

電子郵件：halberty@cpami.gov.tw

傳真：02-87712709

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國103年12月24日

發文字號：內授營建管字第1030815019號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

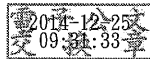
附件：如主旨(1030815019-附件.pdf)

主旨：檢送本部103年12月10日召開「依建築技術規則建築設計
施工編第55條第2項規定增設昇降設備，應檢附土地權利證
明文件作業原則」案第2次會議紀錄1份，請 查照。

說明：依據本部103年11月20日內授營建管字第1030813383號開
會通知單續辦。

正本：中華民國全國建築師公會、法務部、5直轄市政府、臺灣15縣(市)政府、福建省連江縣政府、金門縣政府、內政部法規委員會、內政部地政司、本部營建署管理組

副本：本部營建署建築管理組(建築管理組、黃副組長仁鋼、樂簡任技正中丕)(以上均含附件)



會議紀錄

壹、開會事由：召開「依建築技術規則建築設計施工編第 55 條第 2 項規定增設昇降設備，應檢附土地權利證明文件作業原則」案第 2 次研商會議

貳、開會時間：102 年 12 月 10 日（星期三）上午 9 時 30 分

參、開會地點：本部營建署 B1 第 3 會議室

肆、主持人：謝組長偉松

記錄：廖志明

伍、出（列）席單位及人員：（如後附簽到單）

陸、會議結論

一、本作業規定修正重點如下：

（一）本作業規定名稱修正為「五層以下公寓大廈於共有土地增設昇降設備應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定」，本草案各點條文相關用詞，一併配合修正。

（二）本案有關公寓大廈之定義，請於 1 點說明欄增列本規定所稱「公寓大廈」為公寓大廈管理條例規定之區分所有建築物。

（三）配合本規定名稱及檢附文件之修正，第 2 點修正為「符合本規則建築設計施工編第五十五條第二項規定之公寓大廈者，其申請增設昇降設備應檢附土地及建築物權利證明文件，得依本作業規定辦理。」

（四）第 5 點第 2 項第 4 款「公告可直接以布告方式，由村（里）長簽證後，公告於土地或建物所在地之村（里）辦公處，或以登報方式公告之。」請作業單位於說明欄增列該款規定內容，係得以布告方式或登報方式擇一辦理，採登報方式公告者，無須村（里）長簽證，以茲明確。另第 5 款通知或公告之內容有關「期限」乙節，因本案無涉買賣契約問題，爰予以刪除。

（五）依據土地法第 34 條之 1 執行要點第 8 點規定，增訂第 6

點：「增設昇降設備申請建造執照或雜項執照時，應於土地使用權同意書列明全體共有人及其繼承人，並於執照申請書註記依五層以下公寓大廈於共有土地增設昇降設備應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定辦理，如有不實，起造人及土地共有人願負法律責任；主管建築機關無須審查其通知或公告之文件。」。

(六) 原第 6 點變更為第 7 點，並修正為「共有土地僅增設昇降設備，增加土地及建築物附加價值，對於他共有人無須給付對價或補償者，免提出他共有人已為受領或為其提存之證明。」。

(七) 依民法第 820 條第 1 項規定，增訂第 8 點：「於建築物共有部分增設昇降設備，涉及申請變更使用執照者，其建築物權利證明文件應以建築物共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」。

(八) 原第 7 點變更為第 9 點，其中有關「且防空避難設備、停車空間、構造安全等均檢討符合規定」，因本案僅涉及增設昇降設備，尚無拆除改建事宜，爰予刪除並酌作文字修正。

(九) 其餘要點配合條次變更，並酌作文字修正。

二、請作業單位依決議內容修正本作業規定草案（如附件），並依法制作業程序辦理發布事宜。

柒、散會

五層以下公寓大廈於共有土地增設昇降設備應檢附 土地及建築物權利證明文件作業規定草案

規定	說明
<p>一、為因應高齡者及行動不便者之居住需求，並執行五層以下公寓大廈依建築技術規則（以下簡稱本規則）建築設計施工編第五十五條第二項規定，增設昇降設備所應檢附土地及建築物權利證明文件相關事宜，特訂定本作業規定。</p>	<p>一、為因應高齡化社會及行動不便者之居住需求，建築技術規則建築設計施工編第五十五條第二項已規定，一〇一年二月二十七日修正生效前領得使用執照之五層以下建築物增設昇降機者，得不計入建築面積及各層樓地板面積等相關放寬規定。惟既有公寓於共有土地增設昇降設備申請建造執照或雜項執照時，其土地權利證明文件出具困難，致民眾申請意願低落，爰依建築法第三十條、土地法第三十四條之一暨其執行要點，訂定本作業規定。</p> <p>二、依據公寓大廈管理條例第三條第一款規定：「公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。」是本作業規定所稱之「公寓大廈」為該條例規定之區分所有建築物。</p>
<p>二、符合本規則建築設計施工編第五十五條第二項規定之公寓大廈者，其申請增設昇降設備應檢附土地及建築物權利證明文件，得依本作業規定辦理。</p>	<p>依據建築技術規則建築設計施工編第五十五條第二項規定，明定本作業規定之適用範圍。</p>
<p>三、於五層以下公寓大廈增設昇降設</p>	<p>依據土地法第三十四條之一第一項</p>

<p>備者，申請建造執照或雜項執照，其土地權利證明文件應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。</p>	<p>規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」規定公寓大廈之土地權利證明文件，其人數計算方式。</p>
<p>四、第三點共有人數及應有部分之計算，以土地登記簿上登記之共有人數及應有部分為準。但共有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應繼分計入計算。</p>	<p>依據土地法第三十四條之一執行要點第六點規定：「本法條第一項所稱共有人過半數及其應有部分合計過半數，指共有人數及應有部分合計均超過半數；應有部分合計逾三分之二，指應有部分逾三分之二者，共有人數可以不計。共有人數及應有部分之計算，以土地登記簿上登記之共有人數及應有部分為準。但共有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應繼分計入計算。……」規定人數計算之依據。</p>
<p>五、土地共有人增設昇降設備，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。 前項通知方式及內容如下：</p> <p>(一) 部分共有人於增設昇降設備之前，應先行通知他共有人。</p> <p>(二) 書面通知應視實際情形，以一般之通知書或郵局存證信函為之。</p> <p>(三) 公告代替通知他共有人</p>	<p>一、依據土地法第三十四條之一第二項及其執行要點第七點規定：「共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。」、「本法條第二項所稱事先、書面通知或公告，其方式及內容，依下列之規定：</p> <p>(一) 部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔行為之前，應先行通知他共有人。(二)</p>

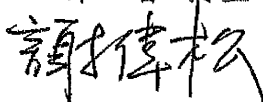
<p>者，應以他共有人住址不明或經通知而無法送達者為限。</p> <p>(四) 公告可直接以布告方式，由村(里)長簽證後，公告於土地或建物所在地之村(里)辦公處，或以登報方式公告之。</p> <p>(五) 通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分方式、受通知人及通知人之姓名住址及其他事項。</p> <p>(六) 他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。</p> <p>(七) 委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。</p>	<p>書面通知應視實際情形，以一般之通知書或郵局存證信函為之。</p> <p>(三) 公告代替通知他共有人者，應以他共有人住址不明或經通知而無法送達者為限。(四) 公告可直接以布告方式，由村里長簽證後，公告於土地或建物所在地之村、里辦公處，或以登報方式公告之。(五) 通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人及通知人之姓名住址及其他事項。(六) 他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。(七) 委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。」規定事先以書面通知他共有人或公告之方式及內容。</p> <p>二、本點第四款公告之規定，係得以布告方式或登報方式擇一辦理，採登報方式公告者，無須村(里)長簽證。</p>
<p>六、增設昇降設備申請建造執照或雜項執照時，應於土地使用權同意書列明全體共有人及其繼承人，並於執照申請書註記依五層以下公寓大廈於共有土地增設昇降設備應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定辦理，如有不實，起造人及土地共有人願負法律責任；主管建築機關無須</p>	<p>依據土地法第三十四條之一執行要點第八點規定：「依本法條規定處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依下列規定辦理：(一) 本法條第一項共有人會同權利人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人及其繼承人，並於登記申請書適當欄記明依土地法第三十四條之一第一項至第三</p>


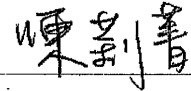

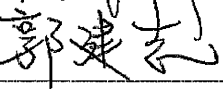
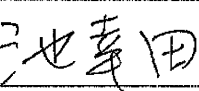
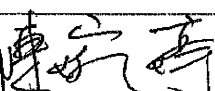
<p>審查其通知或公告之文件。</p>	<p>項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任；登記機關無須審查其通知或公告之文件。……」，規定增設昇降設備申請建造執照或雜項執照時，應於申請書記明依本作業規定辦理；主管建築機關無須審查其相關文件之規定</p>
<p>七、共有土地僅增設昇降設備，增加土地及建築物附加價值，對於他共有人無須給付對價或補償者，免提出他共有人已為受領或為其提存之證明。</p>	<p>依據土地法三十四條之一第三項規定：「第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。」五層以下共有公寓增設昇降設備，因係增加土地及建築物附加價值，尚免提出他共有人已為受領或為其提存之證明，爰於本條規定。</p>
<p>八、於建築物共有部分增設昇降設備，涉及申請變更使用執照者，其建築物權利證明文件應以建築物共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。</p>	<p>一、依據民法第八百二十條第一項規定：「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」如於建築物共有部分增設昇降設備，因藉由建築物之改良及利用，增加該建築物共有人之共同利益，認定為民法上開所稱共有物之管理。</p> <p>二、本點依據民法八百二十條規定，規定於建築物共有部分增設昇降</p>

	<p>設備，涉申請變更使用執照者，建築物權利證明文件之人數計算方式。</p>
<p>九、屬同一使用執照之公寓大廈，於建築基地法定空地分割辦法發布生效日前已完成地籍分割者，其各棟建築物各自獨立互不影響。申請增設昇降設備時應檢附之土地權利證明文件，得以各棟建築物分別辦理。</p>	<p>依據本部一百零三年五月十三日內授營建管字第一〇三〇八〇五二八二號函檢送「續商『建築基地法定空地分割辦法』發布生效前已完成地籍分割之建築基地辦理部分建築物拆除執照後，合併其他鄰地申請建造執照之處理方式案」會議決議一：「建築基地法定空地分割辦法發布生效日（七十五年二月三日）前已完成地籍分割之一宗建築基地，倘基地內各筆地號土地已按行為當時建築法之規定，將各筆地號土地分割為可各自單獨建築使用之建築基地者，其部分地號土地合併鄰地申請建築時，免經原執照基地內之其他地號土地所有權人同意。」及本部一百年八月五日台內營字第一〇〇〇八〇六六九一號函釋：「……第五十五條第二項有關增設昇降機之放寬規定，揆其立法意旨係為應高齡化社會及行動不便者之需求而增訂，鑑於每一棟建築物均有相同需求，是以，符合上開第五十五條第二項規定之建築物，其增設昇降機者，得以分棟分別檢討符合該項規定，以促進舊有建築物無障礙設施之改善。」規定申請增設昇降設備，應檢附土地權利證明文件得以各</p>

	棟建築物分別檢討。
十、申請增設昇降設備之土地為共同共有者，準用本作業規定辦理。	依據土地法第三十四條之一規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更……（第四項）。前四項規定，於共同共有準用之（第五項）。」爰明定土地為共同共有者，得準用本作業規定辦理。

內政部會議簽到單

- 一、開會事由：召開「依建築技術規則建築設計施工編第 55 條第 2 項規定增設昇降設備，應檢附土地權利證明文件作業原則」案第 2 次研商會議
- 二、開會時間：103 年 12 月 10 日（星期三）上午 9 時 30 分
- 三、開會地點：本部營建署 B1 第 3 會議室
- 四、主持人：謝組長偉松  記錄：廖志明
- 五、出（列）席單位及人員：

單位	職稱	簽名	職稱	簽名
法務部				
臺北市府	股長			
新北市政府	技士			
臺中市政府				
臺南市政府				
高雄市政府	(請假)			
基隆市政府	技士			
桃園縣政府	代理股長			
新竹縣政府				
新竹市政府	科長			
苗栗縣政府				
南投縣政府				
彰化縣政府	建設處 技士			
雲林縣政府	(請假)			

單位	職稱	簽名	職稱	簽名
嘉義縣政府	技士	江禹興		
嘉義市政府				
屏東縣政府				
宜蘭縣政府				
花蓮縣政府				
臺東縣政府				
澎湖縣政府				
金門縣政府	科長	謝中鈞		
福建省連江縣政府				
中華民國全國建築師公會		鍾文秀		吳敏男
內政部法規委員會	專員	莊哲維		
內政部地政司	視察	謝中鈞	OK-2102124	
本署管理組		謝中鈞		
本署建築管理組	副組長	黃仁綱	科長	謝中鈞