

關於建築物外牆之定義及公寓大廈外牆面使用之疑義乙案

發文機關：內政部營建署

發文字號：內政部營建署 99.06.14. 營署建管字第0990036588號書函

發文日期：民國99年6月14日

主旨：關於建築物外牆之定義及公寓大廈外牆面使用之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復台端99年 5月29日函。

二、按「外牆依建築技術規則建築設計施工編第 1條第22款規定，係指建築物外圍之牆壁，由其建築物之建築執照標示圖說、使用執照所記載用途及相關測繪規定，認定其屬專有部分或共用部分，並可經由規約約定或區分所有權人會議議決供特定區分所有權人或共同使用。…」為本部91年 3月22日台內營字第0910082290號函所明釋，又按「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。」為公寓大廈管理條例第56條第 1項所明定，故有關公寓大廈外牆之定義及其屬專有部分或共用部分之認定，依上開條文規定及函釋說明辦理。

三、另按「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，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」、「住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依第49條第 1項規定處理，該住戶並應於一個月內回復原狀。屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。」為條例第 8條第 1項、第 2項所明定，故有關公寓大廈外牆面之使用，如規約有規定或區分所有權人會議已有決議，且向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。