發文字號:臺北市政府法規委員會 94.05.02 北市法二字第 09430678800 號函

發文日期:民國 94 年 05 月 02 日

要 旨:舊有建築物已辦理分割之各棟地下室,如有隔牆分割並符合建築基地法定空地分割 辦法第3條之1規定,且分屬各棟使用者,如經相關建築法規檢討均符規定,其使 用範圍拆除自無須經他棟區分所有權人同意為必要

主旨:有關○○建設股份有限公司擬開發座落於本市○○區之土地,涉及拆除執照建物之權 利證明文件乙案,復如說明,請查照。

說明:

- 一、復 貴局 94 年 4 月 19 日北市工建字第 09452150401 號函。
- 二、本案係旨揭土地現有地上 4 層、地下 1 層建物,但建物與未納入開發範圍之鄰地建物 同屬乙幢,現況與鄰房地界線均有共同壁區隔,且有各自樓梯出入,產權登記亦各自 獨立且各有門牌,惟查其原核准圖說,並未與未納入開發範圍之鄰地建物有分間牆區 隔(同屬 1 戶),且未納入開發範圍之鄰地建物亦無樓梯,則原使用執照為 1 戶,但 現況及產權登記為 2 戶,則拆除執照是否需取得鄰房同意文件產生爭議。
- 三、查有關共同領有使用執照之連棟式建築物,拆除部分建物重新申請建照,是否涉及公 寓大廈管理條例第 8條(92年12月31日修正施行前之第 8條)外牆面變更應經區分 所

有權人會議之決議乙節,經內政部 85 年 10 月 1 日臺內營字第 8584954 號函及 85 年 12 月

4日臺內營字第 8582176 號函檢送研商「公寓大廈管理條例執行疑義案」會議紀錄案由一之決議一:「同幢建物如各棟土地已辦理分割,且各自獨立互不影響,相關法規(如防空避難設備、停車空間、構造安全等)檢討均符規定,得依條例第 3 條第 1 款精神,認定各棟建物分別為獨立之『公寓大廈』,其立面變更或拆除改建等,免經他棟所有權人同意。」及決議二:「舊有建築物已辦理分割之各棟地下室,如有隔牆分割並符合建築基地法定空地分割辦法第 3 條之 1 規定,且分屬各棟使用者,如經相關建築法規檢討均符規定(如防空避難設備、停車空間、構造安全等),其使用範圍之拆除自無須經他棟區分所有權人之同意。」因此本件宜請 貴局調查事實本於權責認定是否符合上開內政部決議內容,據以處理本件事宜。

備註:內政部 85.10.1 臺內營字第 8584954 號函已無法查得,併予提醒。