

發文字號：內政部國土管理署 113.07.29 國署建管字第 1131102147 號函

發文日期：民國 113 年 07 月 29 日

要 旨：地方主管機關受理公寓大廈管理組織報備之規約，僅作形式之審查，惟地方政府自得就建築管理自治事項訂定自治規範予以管理

主 旨：有關貴委員國會辦公室函詢地方政府建築管理機關以公寓大廈規約應納入使用執照注意事項為其准予報備之要件相關疑義 1 案，請查照。

說 明：一、依據貴委員國會辦公室 113 年 5 月 20 日立牛辦字第 1130044 號函（如附件）辦理。

二、按「地方主管機關受理公寓大廈管理組織報備之規約，僅作形式之審查，無須對於其實質效力為認定……」為本署 94 年 4 月 1 日營署建管字第 0940015665 號函暨本部 87 年 8 月 10 日台（87）內營字第 8772482 號函所明示。另按本部 104 年 7 月 15 日內授營建管字第 1040811235 號函：「……受理公寓大廈管理報備事項，受理報備機關僅作形式檢查，而非實質審查，故申請人應備文件如齊全者，受理報備機關自應予以備查。……」故申請人應備文件如齊全者，受理報備機關自應予以備查，合先敘明。

三、復依地方制度法第 18 條：「下列各款為直轄市自治事項：……六、關於都市計畫及營建事項如下：（一）直轄市都市計畫之擬定、審議及執行。（二）直轄市建築管理。……」及第 25 條：「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。……」故建築管理事項既為地方政府自治事項，地方政府自得就自治事項進行管理。

四、另按建築法第 70 條：「建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自接到申請之日起，十日內派員查驗完竣。其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照，並得核發謄本；……」、「臺北市建築管理自治條例第 29 條：「申請使用執照或部分使用執照應具備申請書及下列文件：一原領建造執照或雜項執照。……」、「施工管理標準作業程序：「使用執照審核／檢附證件／一、使用執照申請書（含申請書、……注意事項備考附表……）」……」、「臺北市建築工程申請使用執照注意事項附表：「壹、一般列管事項□0083 起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽台禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本

局完成報備程序。……」等規定均有明文。

五、綜上，公寓大廈管理條例之精神著重於「住戶自治」，故受理公寓大廈管理報備，受理報備機關僅作形式檢查，申請人應備文件如齊全者，受理報備機關自應予以備查。惟依地方制度法之規定，建築管理事項為地方政府自治事項，地方政府自得就自治事項進行管理。旨揭事宜如係地方政府依地方制度法授予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，尚無不可，與說明二所述情形，係屬二事。惟本案涉及地方政府相關自治事項之認定，宜逕洽該地方政府說明。