正　本

檔　　號：
保存年限：

全聯不動產收文 111年1月04日 第395號

臺北市政府都市發展局　函

10688
臺北市大安區安和路一段29號8樓
受文者：中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會

地址：11008 臺北市信義區市府路1號
承辦人：吳紫顏
電話：27208889/1999轉2716
傳真：27238933
電子信箱：bm3346@mail.taipei.gov.tw

發文日期：中華民國110年12月27日
發文字號：北市都建字第1103109974號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：函轉內政部營建署釋示「關於建造執照僅領得部分使用執照之公寓大廈，起造人為單一所有權人且非信託銀行時其領得部份使用執照範圍可否報備成立管理負責人及自行訂定管理維護範圍等疑義1案」乙案，請協助轉知所屬會員，請查照。

說明：

一、依內政部營建署110年12月14日營署建管字第1100095639號函辦理。

二、本案納入本局110年內政部建管法令函釋彙編第110083號，目錄第四組編號第011號。

三、網路網址: www .tcg.gov.tw。

正本：臺北市建築師公會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、台北市公寓大廈暨社區服務協會、台灣公寓大廈品質管理協會、中華物業管理協會、中華民國物業管理經理人協會、財團法人崔媽媽基金會、台灣公寓大廈與里鄰發展協會
副本：台肥南港C2管理負責人 申請人：台灣肥料股份有限公司 代理人：張滄郎 君

局長 黃一平

本案依分層負責規定授權人員決行

檔　　號:
保存年限:

內政部營建署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：陳雅芳
聯絡電話：0287712684
電子郵件：fanny108@cpami.gov.tw
傳真：0287712709

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年12月14日
發文字號：營署建管字第1100095639號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三（1101253176_1100095639_110D2040785-01.pdf）

主旨：有關建造執照僅領得部分使用執照之公寓大廈，起造人為單一所有權人且非信託銀行時其領得部份使用執照範圍可否報備成立管理負責人及自行訂定管理維護範圍等疑義1案，復請查照。

說明：

一、復貴局110年12月8日北市都授建字第1106211311號函。

二、有關公寓大廈應設置公共基金1節，公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第18條第1項第1款已明定：「公寓大廈應設置公共基金與其來源如下：一、起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。」又依立法院法律系統所示，該條之立法目的係為：「關於共同利益及重大修繕事項，有時需款甚鉅，為落實公寓大廈之管理維護，爰規定應設置公共基金。」如為區分所有型態登記之公寓大廈，考量日後仍有一部或全部所有權移轉之可能性，為顧及後續建築物非屬單一權利主體所有時，管理組織辦理本條例第10條第2項之

都市發展局 1101214
BCAA1103109974

「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護」及第11條之「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良」等事項時之共同利益，故適用本條定之公寓大廈，縱然屬單一權利主體所有，仍應依本條例第18條規定設置公共基金，尚無得就建築基地內分別提列之情事，合先敘明。

三、有關公寓大廈區分所有權皆屬一人所有，無法成立管理組織，其依法繳交公共基金如何提撥1節，本部94年3月3日台內營字第0940081546號函（如附件）已明示：「單一區分所有權人得推選自己為管理負責人，並完成依條例第57條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後向直轄市、縣(市)主管機關報備之程序，依條例第18條第2項規定，由公庫代為撥付公共基金，用以支應使用執照領得後之管理維護事項所需費用。」故單一區分所有權人之公寓大廈需俟其建造執照全部施工完成並辦理所有權登記，得推選自己為管理負責人，並完成依條例第57條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後向直轄市、縣(市)主管機關報備之程序，始由公庫代為撥付公共基金，用以支應使用執照領得後之管理維護事項所需費用。至領得由公庫所撥付之公共基金後，即自行辦理管理維護事務。

正本：臺北市政府都市發展局
副本：本部營建署(建築管理組) 電子公文交換章 2021/12/14 14:57:39