

正 本

檔 號：

保存年限：



臺北市政府都市發展局 函

10688

台北市大安區安和路一段29號8樓

受文者：中華民國不動產開發商業同業
公會全國聯合會

發文日期：中華民國109年6月22日

發文字號：北市都建字第1093182685號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

地址：11008臺北市信義區市府路1

號南區2樓

承辦人：王傳榮

電話：02-27208889/1999轉2712

傳真：27238933

電子信箱：bm1915@mail.taipei.gov.

tw

主旨：函轉內政部營建署釋示有關公寓大廈管理條例之區分所有
權人總數認定疑義1案，請協助轉知所屬會員，請查照。

說明：

- 一、依內政部營建署109年6月12日營署建管字第1091122909
號函辦理。
- 二、本案納入本局109年內政部建管法令函釋彙編第109058號
，目錄第四組編號第006號。

正本：臺北市建築師公會、臺北市公寓大廈管理維護商業同業公會、中華民國公寓大廈
管理服務職業總工會、台北市公寓大廈管理服務業職業工會、台北市公寓大廈暨
社區服務協會、臺灣公寓大廈品質管理協會、中華物業管理協會、臺灣物業管理
學會、中華民國物業管理經理人協會、社團法人台灣物業管理產業協會、財團法
人崔媽媽基金會、台灣公寓大廈與里鄰發展協會、台北市不動產開發商業同業公
會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

副本：

局長 黃景茂

建築管理工程處處長張明森決行

1918 21

1918 21

檔 號：
保存年限：

內政部營建署 函

地址：10556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：臺北市建築管理工程處

發文日期：中華民國109年6月12日

發文字號：營署建管字第1091122909號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關公寓大廈管理條例之區分所有權人總數認定疑義1案，請查照。

說明：

一、復貴處109年4月10日北市都建寓字第1093163521號函。

二、按「……」依建築法第102條之1規定，建築物依規定應附建防空避難設備或停車空間，按其性質應依土地登記規則第72條規定辦理所有權登記，但為考量社會實際發展需要，依左列規定辦理：（一）區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間均不得與主建築物分離，應為該區分所有建築物全體所有權人所共有或合意由部分該區分所有建築物區分所有權人所共有。（二）前項區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間所有權登記，參照土地登記規則第72條規定辦理。（三）區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間，其移轉承受人應為該區分所有建築物之區分所有權人。』二、基於法律不溯既往原則，並避免購屋糾紛影響人民權



建管處 1090612



DDAA1093182685



益，對新申請建造執照之案件，應依前開結論辦理。」
為本部80年9月18日台（80）內營字第8071337號函所明
訂，於此函之前，法定防空避難設備及法定停車空間之所有
權登記方式未有應為該區分所有建築物全體所共有或合
意由部分所共有之規定，合先敘明。

三、次依「區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部
分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。」、「本條
例所定區分所有權人之人數，其計算方式如下：一、區分
所有權已登記者，按其登記人數計算。但數人共有一專有
部分者，以一人計。二、區分所有權未登記者，依本條例
第56條第1項圖說之標示，每一專有部分以一人計。」分別
為公寓大廈管理條例第3條第2款及公寓大廈管理條例施行
細則（以下簡稱本施行細則）第3條所明定，有關區分所有
權人之人數，應依上開規定辦理。

四、綜上，如建築物係於80年9月18日前申請建造執照，其法定
防空避難設備及法定停車空間之所有權得為專有部分。如
其已為專有部分，其區分所有權人之人數應依本施行細則
第3條規定計算。至來函所詢事宜，涉屬個案事實認定，係
屬貴管權責，請依有關規定，本於職權核處。

正本：臺北市建築管理工程處

副本：本署建築管理組

