

正 本

宜蘭縣政府 函

地址：26060 宜蘭市縣政北路1號

承辦人：胡博理

電話：1999(外縣請撥03-9251000分機1393)

電子郵件：polihu0928@mail.e-land.gov.tw

26060

宜蘭縣宜蘭市縣政七街1號2樓

受文者：宜蘭縣建築師公會

發文日期：中華民國108年5月10日

發文字號：府建管字第1080073076號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明

主旨：轉內政部108年3月25日研商公寓大廈通往各樓層之昇降機出入口空間如僅通往單一住宅單位，供使用者進出及等待搭乘昇降機等之空間於申請建造執照時標示得否為專有部分疑義事宜會議紀錄乙份，請查照。

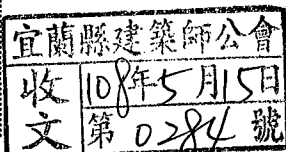
說明：依內政部108年5月6日台內營字第1080807882號函辦理（如附件）。

正本：宜蘭縣建築師公會、宜蘭縣地政士公會、宜蘭縣地政業務從業人員職業工會、各鄉鎮市公所

副本：本府地政處、本府建設處

縣長 林 姿 妙

本案依分層負責規定授權主管科長決行





檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營
建署)

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：宜蘭縣政府

發文日期：中華民國108年5月6日

發文字號：台內營字第1080807882號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (1081090191_1080807882_108D2014965-01.pdf、
1081090191_1080807882_108D2014966-01.pdf)

主旨：檢送108年3月25日研商公寓大廈通往各樓層之升降機出入口空間如僅通往單一住宅單位，供使用者進出及等待搭乘升降機等之空間於申請建造執照時標示得否為專有部分疑義事宜會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本部108年3月5日台內營字第1080802431號開會通知單續辦。

正本：花政務次長敬群、費委員宗澄、楊委員逸詠、許委員宗熙、林委員慶元、陳委員啟中、楊委員檔巖、李所長永然、劉律師智園、立法院副院長室、立法委員吳秉叡國會辦公室、立法委員邱議瑩國會辦公室、法務部、6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、金門縣政府、連江縣政府、中華民國全國建築師公會、中華民國建築經理商業同業公會、本部法規委員會、消防署、地政司、本部營建署(建築管理組高組長文婷、樂副組長中丕、楊簡任技正哲維、盧科長昭宏、陳技正雅芳)

副本：本部營建署(署長室、陳副署長室、公關室、建築管理組)(均含附件)

電 2019/05/06 文
交 15:20:05 章

會議簽到單

一、開會事由：研商公寓大廈通往各樓層之升降機出入口空間如僅通往單一住宅單位，供使用者進出及等待搭乘升降機等之空間於申請建造執照時標示得否為專有部分疑義事宜

二、開會時間：108年3月25日(星期一)上午9時30分

三、開會地點：本部營建署第601會議室

四、主持人：花政務次長敬群 **花敬群** 記錄：陳雅芳

五、出(列)席單位及人員：

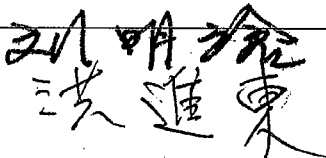
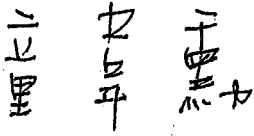
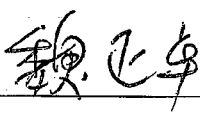
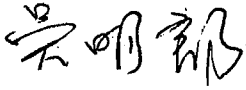
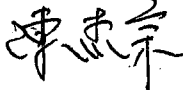
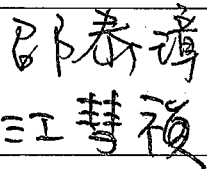
人 員	簽 到
費 委 員 宗 澄	費宗澄
楊 委 員 逸 詠	
許 委 員 宗 熙	許宗熙
林 委 員 慶 元	
陳 委 員 啟 中	陳啟中
楊 委 員 檔 巖	楊檔巖
李 所 長 永 然	
劉 律 師 智 園	劉智園

機關 (單位)	職稱	簽到
立法院副院長室		
立法委員吳秉叡 國會辦公室		
立法委員邱議瑩 國會辦公室		
法務部	科長	陳忠光
台北市政府	第工程司	游輝淵
新北市市政府	工程師	李榮致
	科員 張七	何錦 傅芳
桃園市政府	科員	謝碧育
	總工程司	戴興達
臺中市政府	副總工	袁秋成

機關 (單位)	職 稱	簽 到
臺 南 市 政 府		
	科員 技正	王峰文 林和之
高 雄 市 政 府	副科長 課長 科長	劉中 楊 林奉 謝
新 竹 市 政 府		
新 竹 縣 政 府	技士 技士	賴淑展 李以信
苗 栗 縣 政 府		
彰 化 縣 政 府		

機關 (單位)	職 稱	簽 到
南 投 縣 政 府	專 員	陳金洲
雲 林 縣 政 府		
嘉 義 縣 政 府		
嘉 義 市 政 府	技 士	楊良國
屏 東 縣 政 府		
台 東 縣 政 府		

機關 (單位)	職 稱	簽 到
花蓮縣政府		
宜蘭縣政府		
		魏世明
基隆市政府		
澎湖縣政府		
金門縣政府	科長	商中治
連江縣政府		

機關 (單位)	職 稱	簽 到
中華民國全國建築師公會	主席	
中華民國建築經理商業同業公會		
本部法規委員會	科書	
本部消防署	科長	
本部地政司	科長	
	技正 視察	
本部營建署公關室		
本部營建署建築管理組高組長文婷		
本部營建署建築管理組樂副組長中丕		
本部營建署建築管理組楊簡任技正哲維		

本部營建署建築管理 組 盧 科 長 昭 宏		公出
本 部 營 建 署 建 築 管 理 組	副組長	蔡 中 宏

研商公寓大廈通往各樓層之升降機出入口空間如僅通往單一住宅單位，供使用者進出及等待搭乘升降機等之空間於申請建造執照時標示得否為專有部分疑義事宜會議紀錄

壹、開會時間：108年3月25日（星期一）上午9時30分

貳、開會地點：本部營建署第601會議室

參、主持人：花政務次長敬群

紀錄：陳雅芳

肆、出（列）席單位及人員：如會議簽到單

伍、會議討論

案由：公寓大廈通往各樓層之升降機出入口空間如僅通往單一住宅單位，供使用者進出及等待搭乘升降機等之空間於申請建造執照時標示得否為專有部分事宜。

發言摘要：（依發言順序）

一、新北市政府

（一）建築管理係僅就公共安全、公共交通、公共衛生、市容觀瞻等進行管理，本案所涉，似屬買賣爭議與契約內容，本局現行於建造執照審查過程，係就起造人有無依公寓大廈管理條例第56條規定檢附之專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說，並無進行實質審查。

（二）有關高雄市系爭個案如屬專有部分，是否以兩個建號進行登記？尚有疑義。

二、桃園市政府

（一）本府前已就本案提供書面意見，升降機之梯廳具有共有性質，宜以共用部分進行認定較為妥適。

（二）另以實務執行探討，如原規劃為一層一戶，而將升降機之梯廳劃歸於專有部分，其後如辦理變更使用，將原為一戶分戶為二戶或二戶以上時，該已登記為專有部分之梯廳是否亦應辦理變更登記為共有部分亦須加以注意。

三、臺中市政府

（一）就現行建築執照之建管行政審查執行而言，有關公寓大廈管理條例第56條所規定應檢附之詳細圖說，本府僅就有無進行查核，並無針對內容進行實質審查。未來如將該詳細圖說內容納入建築執照實質審查項

目，以地方政府人力之能量，實無法因應，主要原因為各地方政府建築管理人力不足、建物類型態樣多元…等。故有關專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說應屬建築師簽證項目，如有爭議部分，宜循司法途徑解決。

- (二) 本案系爭等待空間究係專有部分或共用部分疑慮，本府認同內政部106年5月5日台內營字第1060806460號函示內容。
- (三) 以該戶所有權人而言，該梯廳似有使用上之獨立性，但如以整體公寓大廈觀點，應為共用部分，或至少為約定專用，主要是就防火區劃與管理上，如未列為共有部分，管理委員會無權管轄；且共用部分如需變更使用時，需經區分所有權人會議決議或依規約規定辦理，始得變更。
- (四) 昇降機前之等待空間涉及豎道區劃，又依建築法所授權訂定之建築物公共安全檢查簽證及申報辦法、建築物昇降設備設置及檢查管理辦法，昇降設備應定期辦理安全檢查，以維使用安全，如系爭昇降機前方等待空間歸屬為專有，爾後辦理升降設備安全檢查與定期維修時，皆須經專有部分，恐將造成實務執行之困擾。

四、臺南市政府(地政局)

據本府工務局所提供之書面意見，仍以本府以各戶分戶牆之內為專有部分，本案爰旨揭部分建議標示為共用部分。

五、高雄市政府地政局

系爭個案係於104年間辦理地政登記完竣，於105年間因昇降機前之等待空間為專有部分或共用部分之爭議函請內政部函示，經內政部於106年5月5日台內營字第1060806460號函示在案，有關該空間專有或共用之屬性，本局無意見。惟本案為登記在前函示在後，是否溯及既往，尚有疑慮。目前18戶所提出之訴訟主要分為減少價金、返還價金、損害賠償等3種，如果辦理原有專有變更為共有之登記更正，買賣過程中有賣出建物的，將造成鉅額賠償之可能，因此，本府相關機關持續研商。

六、新竹縣政府

考慮公共安全與保護所有權人對梯廳的處分權益，本府認為系爭之昇降機前之等待空間應為專有部分。

七、南投縣政府

本縣轄內高樓型態建物案件較其他都會型縣市而言，數量較少。有關公寓大廈管理條例第 56 條規定應併同建造執照檢附之圖說，實務執行上僅查核有無，並未對內容進行實質審查，且於辦理地政登記時亦未經過相關建管程序審查。但常見建商於銷售過程告訴購屋民眾，圖說為建管單位審查通過，惟本府實無人力可進行控管。

八、嘉義市政府

本府轄內並無系爭個案類似之案例，對於公寓大廈管理條例第 56 條規定之「詳細圖說」及「規約草約」僅為申請建造執照時，應檢附文件之一，本府尚無進行實質內容審查，有關本次研商系爭昇降機前等待空間屬專有部分或共用部分，因涉及防火與公共安全，應為條例之共有部分較為妥適。

九、金門縣政府

本縣轄內高層建築物數量很少，但自建築技術規則建築設計施工編無障礙建築物專章修正朝向全面無障礙化後，低樓層的建物常見一層一戶的規劃方式，目前皆係以共用部分登記，本府認同內政部 106 年 5 月 5 日台內營字第 1060806460 號函示內容。

十、臺北市府

- (一) 有關申請建造執照時，得否標示為專有部分疑義，係屬建築師簽證範疇，後續會依內政部函釋規定函知建築師公會知照辦理。
- (二) 辦理地政登記時，公寓大廈通往各樓層之昇降機出入口空間如僅通往單一住宅單位，供使用者進出及等待搭乘昇降機等之空間，應由建築師依建築法規及公寓大廈管理條例規定繪製專、共用圖說，由登記機關據以辦理轉繪，倘登記機關對專共有圖說內容有所疑義時，應通知申請人釐清後再行辦理轉繪。嗣後申請建物所有權第一次登記時，再依建物測量成果圖辦理登

記。

十二、中華民國全國建築師公會

- (一) 公寓大廈通往各樓層之升降機出入口空間如僅通往單一住宅單位，而將供使用者進出及等待搭乘升降機等之空間歸為專有登記，後續辦理分戶之變更使用時，該等待空間該如何處理？如於該等候空間堆置雜物，會否影響公共安全？又如何管制？另外，升降機若發生緊急事件需要救援時，得逕行進入該等候空間亦或需透過破壞門鎖始得進入？門鎖之發展日新月異，會否影響救援時間？上述疑問，常見於實務執行。
- (二) 對於專有部分、共有部分與防火區劃，公寓大廈管理條例及建築技術規則已有相關規定，本會支持內政部 106 年 5 月 5 日台內營字第 1060806460 號函示內容。
- (三) 本案系爭之升降機前等待空間似未具有專有性質，惟本案建造執照核發在前，而內政部函示內容在後，是否溯及既往？尚待釐清。
- (四) 目前規約範本已就專有部分、共有部分之例舉，專有部分、共有部分等詳細圖說之標示係依起造人提供需求委託建築師設計之內容進行繪製，且相關圖面亦有起造人之核章。基於建築執照審查係循行政、技術分離之模式辦理，如各主管建築機關均認為專共有圖說係屬建築師簽證項目，但部分主管建築機關似有就公寓大廈管理條例第 56 條所規定之詳細圖說進行實質審查，建議執行部分宜予統一明確，以利執行。
- (五) 有關高雄市系爭個案，目前已進入司法程序，建議俟法院裁定後再予處理較為妥適。

十三、中華民國建築經理商業同業公會

建築經理業辦理此類大型案件時，視為信託財產，有關信託指示與專有、共用部分劃分，回歸信託委託人主張為主。

十四、本部地政司

- (一) 高雄市政府函詢連接升降機前等待搭乘空間依申請人檢附專共有圖說登記為專有部分，惟依本部 106 年 5 月 5 日台內營字第 1060806460 號函示該空間非屬專

有部分，是否溯及既往 1 節，本司尊重營建署意見辦理。

- (二) 如經認定該部分非屬專有部分，建議依本部 105 年 1 月 22 日台內地字第 1051300822 號令內容：「專共用圖說內容不符或錯誤，應通知申請人釐清，如有變更、更正或備查必要時，應由申請人委由建築師向建管機關申請。」辦理。地政機關再依變更後專共用圖說辦理後續更正或撤銷登記相關事宜。
- (三) 倘經認定非屬專有部分而為共用部分時，共用部分比例協議應如何辦理 1 節，依民法第 799 條第 4 項或規約規定由當事人協議。達成協議後由地政機關依協議內仍辦理共有部分登記；如無法達成協議時，涉及規約內容宜循司法途徑，得依民法第 799 條之 1 及規約部分相關規定向司法機關訴請處理。

十五、本部消防署

- (一) 安全梯涉及防火避難設施之完整，以消防主管機關立場，常見有安全梯間堆置雜物或安全門未關閉等等情形，目前上開類似空間多屬共用部分，如得為專有，後續如何落實安全管理，尚有疑慮。
- (二) 另有關災害發生時會否有無法進入該專有部分救援 1 節，查消防法第 19 條第 1 項已明定：「消防人員對火災處所及其周邊之土地、建築物、車輛及其他物品，非使用、損壞或限制其使用，不能達搶救之目的時，得使用、損壞或限制其使用。」得依該規定辦理。

十六、本部法規委員會

- (一) 本案焦點在於梯廳或走廊使用之獨立性，最高法院於 106 年間有 2 則民事判決可參考。所謂使用上之獨立性，乃在於得單獨使用，且有獨立之經濟效用者而言。在判斷有無使用上之獨立性，應斟酌其對外通行之直接性、面積、價值、隔間、利用狀況、機能、與其他部分之依存程度等等依各種情形綜合考量。本案之走廊或梯廳與逃生梯或防火通道連結，有防火避難的因素，會有公共安全問題，建議在審酌梯廳是否列入專有部分時，應一併考量公安與防火避難等因素。

- (二) 建築物設計規劃具有多元性，能否以單一指標判別建築物之梯廳皆屬專有部分或共用部分，恐不易有一致性之標準，應兼顧最高法院之意見、消防及公共安全等各面向之考量。

十七、法務部

有關專有部分與共有部分之分別，以民法而言，應同時具有構造與使用上的獨立性，才具有專有部分之客體。而公寓大廈管理條例第3條就文字上，僅規範使用上之獨立性，而未具有構造上之獨立性。然建築技術進步與規劃設計，如何在具體個案中成為條例所定之專有部分，其與民法物權篇是否一致，尊重主管機關以往對於公寓大廈管理條例與實務執行之認定。

十八、林委員慶元（書面意見）

- (一) 電梯前相關空間直通各住戶，即使當樓層僅單一住戶，火災時經由電梯豎穴的火煙必將危害其他樓層住戶，基本上這樣的設計就相當危險，更何況將之定為專有部分，私有使用方式可能引起的火災危害風險就更大了。
- (二) 災害時，電梯必須能夠停放就近樓層，以利乘客可以離開電梯避難。若電梯出入空間使用上為私有，將有可能造成無法避難之狀況產生。
- (三) 綜上，要討論專有(或約定專用)，應先有上述課題的完善解決措施。

十九、費委員宗澄

- (一) 建築技術規則建築設計施工編第162條立意之電梯間係屬共有，爰列於得免計入容積樓地板面積，本案係涉及梯廳空間已超出免計入容積樓地板面積部分，故有納入計算，而引起此項爭議。如就計入容積樓地板面積考量，似有列為專有部分之可能。
- (二) 惟電梯係屬建築物共用之設備，各層樓均應設有出口，而非整座電梯僅設單一個樓層出口，昇降機前的等待空間如歸為專有，如遇有停電或設備故障時，該專有部分之區分所有權人如無法立即

開門或不同意開門，昇降設備專業廠商非屬消防人員，得否比照消防法規定進入該專有部分進行救援，不無疑慮。

- (三) 昇降機前之等待空間如經認定為專有，該空間恐有變更其他不同的使用情況，且該昇降設備及等待空間是否已符合建築技術規則防火區劃與防煙相關規定，涉及公共安全，應審慎考慮。

二十、許委員宗熙

- (一) 以高層建築而言，因為煙囪效應，昇降機道是最容易最快速將煙蔓延出去的路徑，連帶地將昇降機前的等待空間應併同昇降機進行區劃，其目的即為避免當低樓層發生火災時，火與煙會透過昇降機道迅速蔓延至高樓層，所以基於上述觀點，梯廳與機道應為一體不可分離，故應歸屬於共有部分。
- (二) 一般而言，於建築物規劃設計時，將會竄燒垂直空間集中較易管理，本案可能基於私密性與獨立性等考量，將昇降機採取分散設置，該分散設計所衍生之梯廳超出建築技術規則建築設計施工編第 162 條所明定之「…每層共同使用之樓梯間、昇降機間之梯廳，其淨深度不得小於二公尺；其梯廳面積未超過該層樓地板面積百分之十部分，得不計入該層樓地板面積。但每層陽臺面積與梯廳面積之和超過該層樓地板面積之百分之十五部分者，應計入該層樓地板面積…」不計入之上限，本應計入容積樓地板面積，不宜以該昇降機前等待空間納入容積樓地板面積計算而得歸屬於專有部分。
- (三) 以本次研商系爭個案中一層三戶部分為例，該設計係將應為一體之梯廳一分為二個部分，區分為專有部分與共用部分，惟該部分本應屬整體防火區劃，如經歸為專有部分，爾後如區分所有權人將區劃中之防火門、防火窗等防火設備逕行變更，亦無法進入檢查。為利於日後管理與公共安

全，建議仍應維持一體防火區劃。

二十一、陳委員啟中

- (一) 昇降機如地震、停電、火災...等緊急狀況發生時，會將車廂送到最近樓層，開門讓人員離開或由相關專業技術人員進行救援。梯廳如屬約定專用，於發生緊急狀況需要救援時，如何進入其他區分所有權人所專用之空間，使用者如何避難逃生，實有疑慮。
- (二) 專有部分與共用部分於產權面積在登記時是一樣的，只是一個是約定在專有面積，而一個則為共用面積，對於最後買賣面積產權登記面積仍屬相同，主要涉及買賣價金的部分。
- (三) 本次研商之系爭個案目前刻正進司法訴訟程序，本次會議決議會否影響目前正在進行之訴訟？又內政部已於 106 年 5 月 5 日台內營字第 1060806460 號函示在案，是否基於法不溯及既往原則，劃分適用時間點較為清楚。

二十二、楊委員檔巖

- (一) 以法令面而言，要成為專有部分要具有獨立性，系爭個案經高雄市政府說明，該昇降機之梯廳以計入容積樓地板面積，已非建築技術規則建築設計施工編第 162 條所列免計容積樓地板面積之共用部分。現行除緊急昇降機外，尚無以法規強制要求昇降機應於緊急狀況時停靠於最近樓層，又發生停電時，以豪宅型態規劃之建築物多會配有緊急發電機發電供應，如完全失去電力時，部分昇降機設定會緩降至最近樓層。若法規已明定要求昇降機於緊急狀況發生或失去電力時應緩降至最近樓層，則其前方等候搭乘之梯廳或走廊以避難逃生之觀點，顯然應為共用。惟前雖有針對「建築物昇降設備連接緊急電源之機制」召會研商，並朝向修正建築技術規則建築設備編第 110 條相關規定，惟尚未完成相關法制作業程序，又停電復歸就近樓層之裝置是否屬約定成俗之習

慣，亦未見諸於文字。

- (二) 就避難來說，應透過直通樓梯與緊急昇降機進行避難或救援，以系爭個案其中一層四戶部分為例，其已獨立設置直通樓梯與緊急昇降機，系爭昇降機係獨立設置專供單獨住戶所使用，似有探討獨立性之空間。又建築物設計型態多元，且技術日新月異，如昇降機僅通達單一樓層，而其他樓層均以構造方式區隔不得進入，則昇降機前之梯廳或等待空間是否仍不得為專有部分亦有疑慮。
- (三) 另據臺灣高雄地方法院 105 年重訴字第 328 號民事判決所載：「系爭走廊未登記為共有部分而登記為專有部分既屬已存在之行政處分，該行政處分之適法性與否僅行政法院得審查，上開各階段之行政處分，既未據相關主管機關撤銷，堪認原告此節之主張，洵無足採。」因其係屬民事案件非為行政法院，尚無審查該行政處分之適法性與否，亦未對該系爭空間究係屬專有部分或共用部分做出論斷。
- (四) 建築物於領得使用執照後常有變更使用與分戶之情形，以致原屬專有部分後續變更為共用部分者，實務上，常見此類之案例。
- (五) 從使用管理層面觀點，為維護公共安全昇降機之機道與等待空間應為一整體完整區劃，該區劃內如屬專有部分，區分所有權人如任意更動相關防火設備或堆置危險物品，實有無法控管與檢查之難處，以共用部分之屬性較利於確保公眾安全。
- (六) 綜上，以各個層面進行考量，通案尚不宜為專有，但本案所涉層面廣泛，且建築設計與態樣眾多，如以單一標準進行評估，恐尚有疑慮。惟實質上應維持公眾通行，以確保公共安全。

二十三、劉律師智園

- (一) 公寓大廈專共有圖說認定依據究係以何為準 1 節，除依公寓大廈管理條例第 3 條第 3 款對於專

有部分之定義外，應併同檢視條例第 7 條「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分…」，套用使用上獨立性前，應先探究是否屬該條第 5 款之「其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分」到底如何界定，以公寓大廈而言包括空間、構造、設備，有關空間用途、構造、設備所提供設置目的、使用方法，特別是針對高層集合住宅之公共安全與消防安全應於發照前之行政管理與使用時之社區管理階段所重視。以管理而言，有能力根據條例第 7 條第 5 款進行判酌包括建管單位、地政單位、設計單位等三方，惟就現行各政府部門之人力資源、權責分工與專業性等各種條件進行考慮，以側重建築師於設計簽證較為可行。建議將專共有圖說列為建築師之簽證項目，以個別建築設計規劃目的進行區分較為妥適。

- (二) 行政程序法自 85 年修正後，司法審查已為二元制，基於權力分立與權力監督角度上，民事法院原則尊重行政法院之意見，民事案件會審酌行政處分，尤其建築管理之發照非屬民事法庭之專業所能審酌，如該行政處分未經行政法院撤銷前，視為民事審理構成效力之一環。
- (三) 系爭昇降機前等待空間如歸於專有部分於發生緊急事件須進入該空間始得救援時，除消防法規定得援引適用外，刑法第 24 條已有「因避免自己或他人生命、身體、自由、財產之緊急危難而出於不得已之行為，不罰。但避難行為過當者，得減輕或免除其刑。」之規定，又條例第 6 條亦有「他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。」。
- (四) 有關係爭空間如經主管機關認定為專有部分，爾後得否為該公寓大廈約定專用 1 節，查條例第 15 條已明定「住戶應依使用執照所載用途及規約使

用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更。」如現行係標示為梯廳，依法規後續亦似無作為居室使用之可行性，惟實務上作為居室使用之機率甚高，如住戶間互有仇愾情緒時，將衍生爭議事件不斷，勢必出現住戶間紛爭不斷、公務機關爭議負載暴增，而影響住戶間和諧與主管機關嚴重之公務負擔，宜審慎考量。

- (五) 基於公共安全、消防安全、使用管理等各個面向，系爭個案升降機前之等待空間宜為共用部分。有關行政處分是否無效，宜回歸行政法院處理，至民事部分，如得循私權和解方式解決影響較小。
- (六) 又據臺灣高等法院 高雄分院 107 年重上字第 21 號民事判決所載略以：…本院按：依建築法授權所訂定之建築技術規則建築設計施工編（以下簡稱規則）第 242 條規定「高層建築物『升降機道』併同『升降機間』，應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該處防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。升降機間出入口裝設之防火設備應具有遮煙性能。連接升降機間之走廊，應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃」，上開升降機間，依規則第 1 條第 47 款規定「升降機間：升降機廂駐停於建築物各樓層時，供使用者進出及等待搭乘之空間」。本件訟爭空間，位在該戶 B1 房屋大門（西）、常關式防火門（東）、牆壁（南）、電梯門（北）四至之間，該空間由東到西的寬度，約同該二部升降機廂（該二部升降機毗鄰）之寬度，就此空間使用，以高層建築物之防火避難性能而言，因升降機道（指升降機廂運行之垂直空間）係應併同升降機間之防火區劃內，在該區劃內存在可能蓄積起火樓層經升降機道蔓延而來之火、煙，故而位於該二部升降機外而未再做任何分隔之系爭空間，全部即屬於上開規則第 1 條

第 47 款所指之「升降機間」（按：除緊急升降機外，法規尚無明定升降機間之面積或尺寸），系爭依法令應屬升降機間之區域，不因被上訴人於買賣時將之標示為『走廊』而異其應然之實質屬性。而有升降機停駐之樓層，該升降機道前，屬高層建築者（指 50 公尺或 16 層以上之建築），並應依規則第 242 條前段規定區劃。系爭區域除「升降機間」外，既未另有區劃以外之空間，自應屬第 242 條前段所指獨立防火區劃之範圍，是而訟爭區域係該二部升降機運行使用所必需之空間，而屬升降機間，為達到該棟大樓整體防火避難目的及功能之發揮，訟爭屬性為升降機間之區域，該區域與升降機廂、升降機道在使用上，當為一體，若將該屬升降機間之區域，作為專有部分，使之供專有部分之所有人支配，有害區分所有建築物之共同利益，系爭部份欠缺「共有部分不存在」要素，應認不具使用上之獨立性，不能作為專有部分，核其性質應歸區分所有權之共有部分。…是臺灣高等法院高雄分院亦有該區域應歸屬於共有部分之見解。

結論：

- 一、未來辦理地政登記時，類似系爭個案情況之升降機前等待空間，請各地方政府朝向以共用部分進行登記。
- 二、有關係爭個案經與會人員綜整討論，多數傾向應以共用部分進行登記，因目前該案尚在進行司法訴訟程序，後續俟法院判決結果綜合考慮處理方式。
- 三、有關公寓大廈通往各樓層之升降機出入口空間如僅通往單一住宅單位，供使用者進出及等待搭乘升降機等之空間於申請建造執照時標示得否為專有部分 1 節，雖經本部 106 年 5 月 5 日台內營字第 1060806460 號函示，且概念上基於公共安全，朝向共有部分屬性進行登記，惟究係針對單一升降機設置之情況抑或一體適用擴及自行增設之升降設備尚有討論空間，似未完整評估，請營建署再綜整研議。

四、公共安全維護仍為最重要之上位原則，如何均衡個案權利，
避免副作用的擴大，請高雄市政府基於上述基礎再予衡酌。

陸、散會

