

副 本

中華民國全國建築師公會 函

機關地址：110 臺北市基隆路 2 段 51 號 13 樓之 3  
連 絡 人：許真瑋  
連絡電話：02-23775108 ext.16  
傳真電話：02-27326747  
電子信箱：nicky8000@naa.org.tw

受文者：各會員公會

裝 發文日期：中華民國 110 年 3 月 3 日  
發文字號：全建師會 (110) 字第 0138 號  
速別：普通  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：無

主 旨：有關「建築物於共有土地增設昇降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定」，本會修正意見詳如說明，敬請 參採。

說 明：

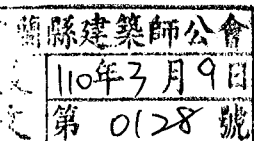
- 訂 一、依 貴署 110 年 2 月 3 日營署建管字第 1101017289 號函辦理。
- 二、旨揭作業規定原名稱「五層以下公寓大廈於共有土地增設昇降設備應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定」既已修正，為「建築物於共有土地增設昇降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定」，建請條文內「公寓大廈」之文字，應重新檢視，並一併調整。

正本：內政部營建署

線 副本：臺北市建築師公會、高雄市建築師公會、新北市建築公會、臺中市建築師公會、臺南市建築師公會、桃園市建築師公會、福建金門馬祖地區建築師公會、宜蘭縣建築師公會、基隆市建築師公會、新竹縣建築師公會、新竹市建築師公會、苗栗縣建築師公會、彰化縣建築師公會、南投縣建築師公會、雲林縣建築師公會、嘉義縣建築師公會、嘉義市建築師公會、屏東縣建築師公會、花蓮縣建築師公會、臺東縣建築師公會

理 事 長

劉國隆



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：廖志明

聯絡電話：02-87712691

電子郵件：halbert@cpami.gov.tw

傳真：02-87712709

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國110年2月3日

發文字號：營署建管字第1101017289號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

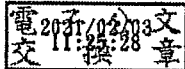
附件：如主旨 (1101024980\_1101017289\_110D2004075-01.pdf)

主旨：檢送本署110年1月7日召開「建築物於共有土地增設昇降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定」(原名稱：五層以下公寓大廈於共有土地增設昇降設備應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定)修正草案研商會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本署109年12月24日營署建管字第1091264538號函開會通知單續辦。

正本：法務部、內政部法規委員會、內政部地政司、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、陳肇勳建築師

副本：本署建築管理組、樂副組長中丕、楊簡任技正哲維、陳科長清茂(均含附件)



# 會議紀錄

壹、開會事由：召開「建築物於共有土地增設昇降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定」(原名稱:五層以下公寓大廈於共有土地增設昇降設備應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定)修正草案研商會議

貳、開會時間：110年1月7日(星期四)下午2時30分

參、開會地點：本署B1第3會議室

肆、主持人：高組長文婷

紀錄：廖志明

伍、出(列)席單位及人員：(如後附簽到單)

陸、會議結論

案由、「五層以下公寓大廈於共有土地增設昇降設備應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定」修正草案

決議：

有關「建築物於共有土地增設昇降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定」(修正後名稱)依與會單位修正後如附件。各單位如有修正意見，請於文到2週內提供本署，並請作業單位檢視確認後依法制作業程序辦理發布事宜。

柒、散會

## 建築物於共有土地增設升降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定修正草案

修正名稱	現行名稱	修正說明
<p style="text-align: center;">建築物於共有土地增設升降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定</p>	<p style="text-align: center;">五層以下公寓大廈於共有土地增設升降設備應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定</p>	<p>一、因應老年化社會，除公寓大廈外，建築基地內如屬多數各自獨立使用之非公寓大廈型態建築物，亦有增設升降機之需求；又按建築物升降設備設置及檢查管理辦法第二條第一款「建築物升降設備：指設置於建築物之升降機、自動樓梯或其他類似之升降設備」本作業規定係指增設升降機之情形，爰配合調整本作業規定之適用範圍及對象，酌作文字修正。</p> <p>二、本作業規定係規定增設升降機應檢附之土地及建築物權利證明文件，且建築物之</p>

		適用範圍第一點已有明文，另部分六層以上既有建築物，依當時法令並無設置昇降機，後續亦考量修正建築技術規則建築設計施工編第五十五條增列第三項，爰刪除「五層以下」文字。
修正規定	現行規定	修正說明
<p>一、為因應高齡者及行動不便者之居住需求，<u>維護共有土地所有人之共同利益</u>，執行公寓大廈於共有土地依建築技術規則（以下簡稱本規則）建築設計施工編第五十五條規定，增設<u>昇降機</u>應檢附土地及建築物權利證明文件相關事宜，特訂定本作業規定。</p>	<p>一、為因應高齡者及行動不便者之居住需求，並執行五層以下公寓大廈依建築技術規則（以下簡稱本規則）建築設計施工編第五十五條<u>第二項</u>規定，增設昇降設備應檢附土地及建築物權利證明文件相關事宜，特訂定本作業規定。</p>	<p>一、參考民法第八百二十條有關共有物之管理，應符合「為共有人之共同利益行為」，故第一項增列「維護共有土地所有人之共同利益」文字，以符合上開立法意旨。</p> <p>二、查現行部分六層以上既有建築物，依當時法令並無設置昇降機，後續亦考量修正建築技術規則建築設計施工編第五十五條增列第三項規</p>

		定，故刪除「第二項」之限縮文字。 二、其他文字配合法規名稱調整，酌作文字修正。
二、符合本規則建築設計施工編第五十五條規定之公寓大廈，其申請增設 <u>升降機</u> 應檢附土地及建築物權利證明文件，得依本作業規定辦理。	二、符合本規則建築設計施工編第五十五條 <u>第二項</u> 規定之公寓大廈，其申請增設升降設備應檢附土地及建築物權利證明文件，得依本作業規定辦理。	第一項文字，配合法規名稱調整及前條說明，酌作文字修正。
三、於第二點所定公寓大廈增設 <u>升降機</u> 者，申請建造執照或雜項執照，其土地權利證明文件應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。	三、於第二點所定公寓大廈增設升降設備者，申請建造執照或雜項執照，其土地權利證明文件應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。	配合法規名稱調整，酌作文字修正。
四、第三點所定共有人數及應有部分之計算，以土地登記簿上登記之共有人數及應有部分	四、第三點所定共有人數及應有部分之計算，以土地登記簿上登記之共有人數及應有部分	

<p>為準。但共有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應繼分計入計算。</p>	<p>為準。但共有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應繼分計入計算。</p>	
<p>五、<u>於共有土地上增設昇降機</u>，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。</p> <p>前項通知方式及內容如下：</p> <p>(一)部分共有人於增設<u>昇降機</u>之前，應先行通知他共有人。</p> <p>(二)書面通知應視實際情形，以<u>雙掛號</u>之通知書或郵局存證信函為之。</p> <p>(三)公告代替通知他共有人者，應以他共有人住址不明或經通知</p>	<p>五、土地共有人增設昇降設備，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。</p> <p>前項通知方式及內容如下：</p> <p>(一)部分共有人於增設昇降設備之前，應先行通知他共有人。</p> <p>(二)書面通知應視實際情形，以一般之通知書或郵局存證信函為之。</p> <p>(三)公告代替通知他共有人者，應以他共有人住址不明或經通知</p>	<p>配合法規名稱調整，酌作文字修正。</p>

<p>而無法送達者為限。</p> <p>(四)公告可直接以布告方式，由村(里)長簽證後，公告於土地所在地之村(里)辦公處，或以登報方式公告之。</p> <p>(五)通知或公告之內容應記明土地標示、處理方式、受通知人及通知人之姓名住址及其他事項。</p> <p>(六)他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。</p> <p>(七)委託他人代為事先通知，其委託</p>	<p>而無法送達者為限。</p> <p>(四)公告可直接以布告方式，由村(里)長簽證後，公告於土地<u>或建物</u>所在地之村(里)辦公處，或以登報方式公告之。</p> <p>(五)通知或公告之內容應記明土地<u>或建物</u>標示、處分方式、受通知人及通知人之姓名住址及其他事項。</p> <p>(六)他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。</p> <p>(七)委託他人代</p>	
---	--	--



<p>行為無須特別授權。</p>	<p>為事先通知，其委託行為無須特別授權。</p>	
<p>六、<u>於共有土地上增設升降機</u>，申請建造執照或雜項執照時，應於土地使用權同意書列明全體共有人及其繼承人，並於執照申請書註記依<u>本作業規定</u>辦理，如有不實，起造人及土地共有人願負法律責任；主管建築機關無須審查其通知或公告之文件。</p>	<p>六、增設升降設備申請建造執照或雜項執照時，應於土地使用權同意書列明全體共有人及其繼承人，並於執照申請書註記依五層以下公寓大廈於共有土地增設升降設備應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定辦理，如有不實，起造人及土地共有人願負法律責任；主管建築機關無須審查其通知或公告之文件。</p>	<p>配合法規名稱調整，酌作文字修正。</p>
<p>七、<u>於共有土地上增設升降機</u>，增加土地及建築物附加價值，對於他共有人無須給付對價或補償者，免提出他共有人已為受領或為其提存之證</p>	<p>七、共有土地上之公寓大廈僅增設升降設備，增加土地及建築物附加價值，對於他共有人無須給付對價或補償者，免提出他共有人已為受領</p>	<p>配合法規名稱調整，酌作文字修正。</p>

明。	或為其提存之證明。	
<p>八、<u>於建築物共有部分增設昇降機</u>，涉及申請變更使用執照者，其建築物權利證明文件應以該共有部分之共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。</p> <p><u>於登記為專有部分樓梯間增設昇降機</u>，涉及申請變更使用執照者，其建築物權利證明文件，得以專有部分全體所有權人數及比例過半數之同意行之。但其比例合計逾三分之二者，其人數不予計算。</p>	<p>八、建築物共有部分增設昇降設備，涉及申請變更使用執照者，其建築物權利證明文件應以該共有部分之共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。</p>	<p>有關年代久遠之老舊建築物，其樓梯間亦有登記為各戶專有之情事，按學說及實務見解認為，為避免法律關係之複雜化，縱使便宜上遷就建物登記之既成事實，仍承認將建物之共有部分登記為專有部分為有效，但不應改變其共有部分之性質，其所有權仍應受限制，應供區分所有權人依其原有設置之目的使用，其與區分所有權人間，再依不當得利之關係調整利益返還（謝在全，民法物權論（上），一百零九年九月修訂第七版，第二百五十四-二百五十五頁；最高行政法院一百零七年度裁字第九四六號裁定、臺灣臺中地方法院一百零八年度訴字第一五八一號判決意旨參照）。」有關樓梯間雖登記為專有部分，但不應改變其共有</p>

		<p>部分之性質，且增設昇降機係提供該棟建築物共同使用，具有共有利益，故增列第二項「於登記為專有部分樓梯間增設昇降機，涉及申請變更使用執照者，其建築物權利證明文件，得以專有部分全體所有權人數及比例之同意行之。但其比例合計逾三分之二者，其人數不予計算。」，以因應實務需求。</p>
<p>九、<u>同一使用執照之建築基地</u>，於建築基地法定空地分割辦法發布生效日前已完成地籍分割者，其<u>上各棟建築物各自獨立互不影響</u>，申請增設昇降機時應檢附之土地權利證明文件，得以各棟建築物分別辦理。</p>	<p>九、<u>屬同一使用執照之公寓大廈</u>，於建築基地法定空地分割辦法發布生效日前已完成地籍分割者，其各棟建築物各自獨立互不影響。申請增設昇降設備時應檢附之土地權利證明文件，得以各棟建築物分別辦理。</p>	<p>配合法規名稱調整，酌作文字修正。</p>
<p>十、<u>同一建築基地內為多數各自獨立使用之建築物者</u>，於<u>共有土地上增設昇降機</u>，準用本作</p>		<p>一、本點新增。 二、按公寓大廈管理條例第五十三條規定「多數各自獨立使用之建築物、公</p>

<p><u>業規定第三點至第七點及第九點規定，並應同時符合下列各款規定：</u></p> <p><u>(一)昇降機設置之土地範圍，須依公寓大廈管理條例第二十三條規定，於規約載明為約定專用部分及其使用主體。</u></p> <p><u>(二)前款約定專用部分，於規約或區分所有權人會議決議須載明得設置昇降機。</u></p>		<p>寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。」，有關建築基地如屬多數各自獨立使用之建築物，亦有增設昇降機之需求，惟為兼顧共有土地之共同利益，其共有土地增設昇降機，以本作業規定辦理時，應同時符合本條各款條件。</p>
<p><u>十一、申請增設昇降機之土地或建築物為共同共有者，準用本作業規定辦理。</u></p>	<p>十、申請增設昇降設備之土地或建築物為共同共有者，準用本作業規定辦理。</p>	<p>一、點次變更。 二、配合法規名稱調整，酌作文字修正。</p>