

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 桃園縣政府 函

桃園市縣府路232號

地址：33001桃園縣桃園市縣府路1號  
承辦人：盧廷仲  
電話：(03)3322-101#6100  
傳真：(03)333-8087  
電子信箱：078046@mail.tycg.gov.tw

受文者：社團法人桃園縣建築師公會

發文日期：中華民國103年12月1日

發文字號：府工建字第1030298593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：檢送本府103年11月19日召開「研商建築物使用執照竣工圖說與保存登記相關執行方式」會議紀錄1份，請依會議決議辦理，請查照。

說明：依據本府103年11月12日府工建字第1030281782號開會通知單續辦。

正本：社團法人桃園縣建築師公會、社團法人桃園縣地政士公會、社團法人桃園縣不動產開發商業同業公會、本府地政局

副本：本府工務局使用管理科、工務局建築管理科（均含附件）

縣長 吳志揚

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員決行

## 桃園縣政府工務局會議紀錄

會議名稱：研商建築物使用執照竣工圖說與保存登記相關執行方式

會議時間：103年11月19日(星期三) 15時30分

會議地點：本府工務局會議室(701室)

主席/主持人：洪主任秘書嘉潞

記錄：盧廷仲

出席人員：詳簽到簿冊(附件一)

---

壹、主席致詞：

貳、業務單位說明：略

參、討論事項/議題說明/結論：

- 一、議題一：建造執照核發後使用執照核發前，建築基地地籍分割合併(基地面積不改變)執照基地地號加註方式。(提案單位：地政局)

結論：有關建築基地領有建造執照後，後續地籍分割合併請依內政部75年6月4日台(75)內營字第398154號函(如附件二)及本府98年6月19日府地測字第0980235533號函釋內容辦理。

- 二、建物所有權第一次登記地政事務所要求檢附公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說執行疑義。

結論：

- (一) 依內政部96年11月8日內授營建管字第0960807061號函釋略以，公寓大廈管理條例第56條第1項規定之「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，非主管建築機關審查項目。
- (二) 本案建議依內政部103年3月12日台內營字第1030801699號函由起造人檢附標示有專有部分、檢附公寓大廈管理條例第56條第1項規定之圖說，辦理保存登記後續事宜。

肆、會議結論：

伍、臨時動議：

陸、散會：17 時 15 分

附件二

內政部75年6月4日台(75)內營字第398154號函

【要旨】「建築基地法定空地分割辦法」第3條第2款但書與第4條規定細節

【內容】案經本部於75年5月13日邀集台北市政府工務局、地政處、高雄市政府工務局、地政處、台灣省政府建設廳、地政處及部分縣(市)政府工務(建設)、地政單位研商，獲致結論如下：

- 一、關於「建築基地法定空地分割辦法」第3條第2款但書之執行疑案，決議如下：
  - (一)為切實防止建築基地法定空地重複使用，根本之道應請各地方主管建築機關全面辦理建築基地套繪圖工作。
  - (二)本案但書規定之立法意旨，原係為考量私產分割之便利，對本辦法發布前未適當配置基地，及基地形狀特殊，致無法使建蔽率於分割後均分符合規定者，所為之通融規定。惟為防止未辦理套繪圖地區之基地分割，造成日後重複使用之弊端，地方主管建築機關於核發分割證明時，應補辦套繪圖工作，並對蓄意將其法定空地集中分割者嚴加防範，並防止其增建等重複使用。
- 二、關於依省、市畸零地使用規則所保留與相鄰畸零地合併使用土地之分割需否受「建築基地法定空地分割辦法」第4條規定之限制案，查建築基地之範圍建築法第11條第1項已有明定，復查所謂「建築基地應留設之法定空地」，係屬下限之規定，對申請建築之基地範圍內，建築完成後所留設之空地，縱令其面積超出應留設之法定空地，仍應視為法定空地管理，其分割應依上開辦法第4條辦理。至非屬申請建築之基地範圍內之空地分割自不受該辦法之限制，例如，因鄰地為畸零地而保留之土地，既非建築基地之一部分，應無上開辦法條文之適用。
- 三、對於同一地號或地號相連之土地分宗請領建造執照者，就各執照所載建築基地範圍申請分割，既非同一基地範圍，自免受「建築基地法定空地分割辦法」之限制，得逕憑經核發之執照圖說向地政機關申請分割。

檔 號：

保存年限：

## 桃園縣政府 函

機關地址：33001桃園縣桃園市縣府路1號

承辦人：江志堅

電話：3322101分機5311

受文者：桃園縣八德地政事務所

發文日期：中華民國98年6月19日

發文字號：府地測字第0980235533號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：為 貴所陳報中壢市忠義段6地號等19筆土地業經本府核發（94）桃縣工建執照字第01256號一筆建築執照是否准予於施工中申辦土地合併分割疑義乙案，復請 查照。

說明：

- 一、復 貴所98年6月10日中地測字第0981001696號函。
- 二、有關旨揭疑義乙節，本府工務處意見略以：「查旨揭建造執照工程尚未完竣，尚未申請使用執照，並無『建築基地法定空地分割辦法』之適用，惟建築基地未有變動，僅為基地內部地號之分割，得於申請使用執照時，依地政事務所分割後之地號併案辦理使用執照加註事宜。」，請參依上開意見核辦。

正本：桃園縣中壢地政事務所

副本：本縣各地政事務所（中壢地所除外）、本府工務處、本府地政處地籍測量科

2009/6/22  
電 丁 08:46:26

總收文

0980003534



## 法規檢索

關於建造執照涉及公寓大廈約定專用及約定共用部分詳細圖說標示之疑義乙案

發布日期：2007-11-08

內政部96.11.8內授營建管字第0960807061號函

- 一、按「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第56條第1項所明定，至上開條文所稱「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，非主管建築機關審查項目。
- 二、另按條例第23條第2項第1款規定：「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。」，且依條例第56條第2項規定，「規約草約」經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為「規約」，故起造人於申請建造執照時，其檢附之詳細圖說，如標示有約定專用部分、約定共用部分時，當於「規約草約」載明，始生效力。惟規約草約之約定內容，如有爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決。

最後更新日期：2014-11-27

內政部營建署版權所有 © 2014 All Rights Reserved.



內政部營建署

Department of the Interior, Republic of China

### 有關公寓大廈管理條例第56條第1項配合建物登記需求之相關注意事項 建築管理組

發布日期：2014-03-12

內政部103.3.12台內營字第1030801699號函

按「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第56條第1項定有明文；次按土地登記規則第81條規定：「區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。區分所有建物共有部分之登記僅建立標示部及加附區分所有建物共有部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各專有部分之建物所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。」上開條例規定起造人於申請建造執照時，應檢附標示有專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之詳細圖說，為考量地政機關對於區分所有建物所屬共有部分之現行登記方式與實務需求，公寓大廈起造人於申請建造執照時，依條例第56條第1項規定標示為共用部分及約定專用部分，應再區分出全部區分所有權人共有及一部分區分所有權人共有之範圍，俾利地政機關實務登記參考。

最後更新日期：2014-03-13

關於公寓大廈管理條例第57條規定中，起造人應將該公寓大廈竣工圖說、水電、機... 頁 1 / 1



內政部營建署

Department of the Interior, Republic of China

關於公寓大廈管理條例第57條規定中，起造人應將該公寓大廈竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料移交社區管理委員會，其相關圖說是否應具備該項設備之事業主管機關竣工審核戳章疑義乙案

建築管理組

發布日期：2009-09-23

內政部營建署98.9.23營署建管字第0980063366號函

按「起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第57條第1項所明定，其規定之相關圖說是否應具備該項設備之事業主管機關竣工審核戳章，查該條例並無明文；惟起造人移交之上開圖說，除應符合各目的事業主管機關核准之內容，並宜載明本圖說與各目的事業主管機關核准內容相同，如有不符，起造人願負法律責任。至於如何舉證該圖說之真實性，係屬起造人之責任。

最後更新日期：2009-09-23

21