

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)
聯絡人：林瑋浩
聯絡電話：02-87712905
電子郵件：hao122@cpami.gov.tw
傳真：02-87719420

11052

臺北市信義區基隆路2段51號13樓之3

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國101年8月21日

發文字號：台內營字第1010807687號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送本部101年8月8日召開研商公寓大廈管理條例施行前集中留設之停車空間及防空避難設備，於單棟重建後設置及登記方式會議紀錄乙份，請 查照。

說明：依據本部101年7月31日台內營字第1010806996號開會通知單續辦。

正本：本部林次長室、陳教授立夫、張教授杏端、林榮譽理事長旺根、黃委員武達、法務部、內政部地政司、內政部法規委員會、5直轄市、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、中華民國地政士公會全國聯合會、財團法人都市更新研究發展基金會、本部營建署建築管理組

副本：本部營建署都市更新組（含附件）

部長李鴻源

研商公寓大廈管理條例施行前集中留設之停車空間及防空避難設備，於單棟重建後設置及登記方式會議紀錄

壹、開會時間：101 年 8 月 8 日（星期三）下午 2 時 30 分

貳、開會地點：本部營建署 1 樓 105 會議室

參、主持人：林次長慈玲

肆、出席及列席人員：（詳簽到表）

記錄：林瑋浩

伍、與會單位意見摘要：

一、法務部（書面意見）

（一）按建築技術規則建築設計施工編第 59 條之 1 第 1 款及第 142 條第 4 款規定，停車空間及防空避難設備得集中附建，不以在同一建築物為限。惟依前開規定集中附建於他棟建築物之停車位或防空避難設備，則受限於內政部 80 年 9 月 18 日台內營字第 8071337 號函釋及公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定，均不得與建築物分離而單獨辦理登記。是以，本件討論議題似非個案問題，而係上開建築技術規則建築設計施工編之規定與公寓大廈管理條例之規定不一致，造成依法得集中附建於他棟建築物之法定停車位，卻無法與他棟建築物分離而單獨為登記之困境。故宜由制度面考量，請先釐清是否仍允許以附建方式設置法定停車位及防空避難設備；因涉政策決定，仍請內政部本於權責審酌之。

（二）至於本件重建後之建築物得否再附建鄰棟之法定停車位，以及該附建之停車位應如何辦理登記乙節，倘本件疑義係因法令變革而無法依現行法令處理，宜考量鄰棟依附建方式之法定停車位，是否有信賴利益保護之適用。至於個案上應如何處理，因涉實務之執行，本部未便表示意見。

二、 本部營建署（建築管理組）

建築技術規則建築設計施工編第 59 條之 1 集中留設停車空間之規定，係考量為避免地下室過度開挖影響地面逕流入滲及降低出入口車流對都市交通之衝擊；法定停車位之設置目的則為滿足該棟建築物停車空間需求，避免外部效果造成都市負擔。

三、 本部地政司

本案建議釐清都市更新條例第 35 條視為原有之規定與公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定是否競合。

四、 陳教授立夫

（一）本案應屬通案性問題，建議先釐清下列事項：

1. 建築法第 102 條之 1 及建築技術規則規定應留設法定停車空間之本質為何。
2. 集中留設之法定停車空間於重建後是否有建築法上回復或重置之義務。
3. 倘確有回復或重置之義務，則其屬性及其權利歸屬應為何。

（二）本案涉及依建築技術規則規定第 59 條之 1 集中留設停車空間之建築物，於日後其中一棟重建時所生疑義，建議應就法規整體考量，而非考量個案之處理。

五、 張教授杏端

（一）本件個案部分應得循都市更新條例第 30 條、第 39 條等規定處理，至重建後原屬鄰棟之設置防空避難設備之法定義務仍應予維持。

（二）另本件個案部分建議原屬鄰棟之法定停車空間，應尊重其原產權之獨立性，不應為現行法規定法定停車空間之共有形式，而於重建後改採自設停車空間方式處理，並於建築執照上註記處理。

六、 林榮譽理事長旺根

- (一) 本件個案部分於重建後之相關登記及建築管理事項，建議仍應依現行相關法令規定辦理。
- (二) 另本件個案部分於重建後，原屬鄰棟之法定停車空間變更其性質為自設停車位，尚有斟酌之必要；建議尚未移轉予第三人部分，於重建後以「小公」方式登記，維持其法定停車空間之性質，至已移轉予第三人者，則需另有權宜之計如參與權利變換或另行協議。

七、 中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會

- (一) 本件個案部分係於內政部 80 年 9 月 18 日台內營字第 8071337 號函及 84 年公寓大廈管理條例施行前即以專用登記，其屬性是否仍為公寓大廈管理條例所稱法定共用，建議釐清；另可考量於重建時以該停車空間之量體而非以屬性作檢討，並於重建完成後自行協議分配。
- (二) 有關建築技術規則建築設計施工編第 59 條之 1 目前在實務操作仍需符合一定要件，甚有係經都市設計審議要求辦理者；另法定停車空間以繳納代金方式處理不應為常態，宜再作綜合考量。

八、 財團法人都市更新研究發展基金會

- (一) 本件個案部分於行為時之行政法上義務，應僅為提供一定數量之法定停車空間，與其權屬為誰無涉，故建議於重建後以自行增設停車空間之方式以滿足法定之數量義務，並於建築執照切結加註。
- (二) 另本件個案部分應為行政法上義務，所造成供役與需役之不動產役權關係，建議參考都市更新條例第 38 條規定處理，避免後續產權混亂。

- (三) 目前法定停車空間已得以繳納代金方式處理，有關建築技術規則建築設計施工編第 59 條之 1 規定之必要性，建議可再作考量。

九、 中華民國地政士公會全國聯合會

- (一) 建築技術規則建築設計施工編第 59 條之 1 集中留設法定停車空間既會造成重建時之相關疑義，建議予以檢討。
- (二) 本件個案部分建議原屬鄰棟之法定停車空間，於重建後改採自設停車空間方式處理，即鄰棟之法定停車空間採暫時設置於重建棟，俟鄰棟重建時即於鄰棟依法設置，並於申請建築執照時切結。

十、 臺北市政府

本件個案部分之法定停車空間於拆除重建後，與都市更新條例第 38 條所定地役權消滅之型態應屬有別；建議拆除重建後之原屬鄰棟停車空間，可朝自設停車空間方向思考。

陸、 結論

- 一、 有關建築技術規則建築設計施工編第 59 條之 1 集中留設停車空間及第 142 條集中附建防空避難設備之規定，於建築物重建時致生相關設置及登記疑義，請本部營建署於一個月內就整體政策及執行方式進行檢討。
- 二、 有關本件個案部分，請本部營建署依上開檢討結果並參酌與會單位意見再行研析其可行性。

柒、 散會（下午 4 時 45 分）

研商公寓大廈管理條例施行前集中留設之停車空間及防
空避難設備，於單棟重建後設置及登記方式會議
簽到表

壹、開會時間：101 年 8 月 8 日（星期三）下午 2 時 30 分

貳、開會地點：本部營建署 1 樓 105 會議室

參、主持人：林次長慈玲

記錄：林瑋浩

肆、出席及列席人員：

姓名	簽名
陳教授立夫	陳立夫
張教授杏端	張杏端
林榮譽理事長旺根	林旺根
黃委員武達	請假

機關或單位	職稱	姓名
法務部		請假
內政地政司	視察	葉秋高
內政部法規委員會	研究員	沈亨榮
臺北市政府	股長	黃銘副
新北市政府工務局	技士	林育群
臺中市政府	副工程司	李秉鏡
臺南市政府		
高雄市政府		
內政部營建署		楊柏維 林璋宏 葉晉文
臺北市政府地政局	專員	洪慧媛
臺北市大安地政事務所	課長 技正	朱顯謨 謝高正

機關或單位	職稱	姓名
中華民國建築開發商業 同業公會全國聯合會		張曉新
中華民國全國建築師公會		王德生
中華民國地政士公會 全國聯合會		范之忠
財團法人都市更新研究發 展基金會		鄭曉苑

