法規 正 本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　函

地址：11008臺北市市府路1號南區2樓
承辦人：范進昌
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8343
傳真：27238933

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106年9月4日
發文字號：北市都建字第10608158600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：函轉內政部釋示有關規約是否得限制獎勵停車位之區分所有權人禁止使用電梯一案，請協助轉知所屬會員，請查照。

說明：

一、依內政部106年8月22日內授營建管字第1060812612號函辦理。

二、本案納入本局106年內政部建管法令函釋彙編第079號，目錄第四組編號第002號。

正本：臺北市建築師公會、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、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
副本：陳祐集 君

局長 [illegible] 請假
副局長 張剛維 代行

建築管理工程處處長陳煌城決行

理事長	常務理事	常務理事	主任委員	秘書長	副秘書長	承辦人

全國建築師公會
收文 106年9月7日
第 2086 號

法規 正本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　函

地址：11008臺北市市府路1號南區2樓
承辦人：范進昌
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8343
傳真：27238933

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106年9月4日
發文字號：北市都建字第10608158600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：函轉內政部釋示有關規約是否得限制獎勵停車位之區分所有權人禁止使用電梯一案，請協助轉知所屬會員，請查照。

說明：

一、依內政部106年8月22日內授營建管字第1060812612號函辦理。

二、本案納入本局106年內政部建管法令函釋彙編第079號，目錄第四組編號第002號。

正本：臺北市建築師公會、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、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
副本：陳祐集 君

局長 [signature] 請假
副局長 張剛維 代行

建築管理工程處處長陳煌城決行

檔　　號：
保存年限：

內政部　函

地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)
聯絡人：陳雅芳
聯絡電話：02-87712684
電子郵件：fanny108@cpami.gov.tw
傳真：02-87712709

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國106年8月22日
發文字號：內授營建管字第1060812612號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關規約是否得限制獎勵停車位之區分所有權人禁止使用電梯一案，復請查照。

說明：

一、復貴府106年8月4日府授都建字第10632772900號函。

二、有關建築物設置昇降機一節，建築技術規則建築設計施工編（以下簡稱本編）第55條第1項第1款、第167條、第167條之1及建築物無障礙設施設計規範第2章無障礙通路202通則202.1組成等已有明定，應依上開規定辦理。

三、次查本部88年7月21日台88內營字第8873924號函、94年7月28日內授營建管字第0940084983號已分就昇降機設置刷卡機管制門禁一節明釋在案，合先敘明。又就專有部分、共用部分之定義，按公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第3條第3款、第4款分別規定：「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」、「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」亦有明定。

臺北市政府 1060822
AAAA10608158600

四、依「住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。」、「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」、「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：.....四、約定專用有違法令使用限制之規定者。五、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。」、「.....住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。.....」、「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。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：.....二、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。」為條例第3條第8款、第12款、第7條、第9條、第23條所明定。

五、故各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定，雖得以規約定之，惟規約內容仍不得違反條例規定。昇降機係通達各樓層且有固定使用方法，並屬住戶生活利用上不可或缺之共用部分，自不待言。不宜以獎勵停車位之區分所有權人為由，剝奪其一般昇降機或緊急昇降機等共用部分使用之權，影

響其生活利用上不可或缺之權利。

正本：臺北市政府
副本：6直轄市政府（臺北市政府除外）、臺灣省14縣（市）政府、金門縣政府、連江縣政府、本部營建署資訊室（請協助刊登網站）、建築管理組 電子公文交換章 2017-08-22 10:11

裝

訂

線