

解釋函彙編

都市更新建設組

最後更新日期：2025-07-18

有關貴局函詢公寓大廈經法院判決確定，命區分所有權人出讓其基地所有權應有部分，涉及申請危老重建計畫土地及合法建築物所有權人同意書及重建計畫申請人名義疑義1案

內政部國土管理署114.07.14國署更字第1141109879號函

- 一、復奉交下貴局114年5月29日北市都授建字第1146005294號函。
- 二、查都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第5條第1項明定，申請重建程序，應由新建建築物之起造人擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。
- 三、有關本部106年8月22日台內營字第1060812076號函係依建築法第30條及公寓大廈管理條例第14條作成之解釋，旨案如依本條例申請危老重建計畫，仍應依說明二規定辦理。

發布日期：2025-07-18

有關建築法第30條及公寓大廈管理條例第14條法令執行疑義一案，請查照。

內政部函 106.08.22.台內營字第1060812076號

說明：

- 一、復責府都市發展局106年7月4日北市都建字第10637525800 號函及106年7月28日北市都授建字第10636237600號函。
- 二、按「公寓大廈之重建，應經全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人或典權人之同意。但有下列情形之一者，不在此限：一、配合都市更新計畫而實施重建者。二、嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞者。三、因地震、水災、風災、火災或其他重大事變，肇致危害公共安全者。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)第13條所明定，有關危害公共安全情事一節，自屬主管機關依權貴認定之範疇，毋庸為一致性之剛性規定。
- 三、次依本條例第14條第1項規定「公寓大廈有前條第2款或第3款所定情形之一，經區分所有權人會議決議重建時，區分所有權人不同意決議又不出讓區分所有權或同意後不依決議履行其義務者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分。」又公寓大廈有第13條第2款、第3款所定「嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞者」、「因地震、水災、風災、火災或其他重大事變，肇致危害公共安全者」之情形，其區分所有權人會議決議庭、依本條例第30條至第34條規定辦理。
- 四、查本部87年1月7日台(87)內營字第8609515號函已明釋：「…查該條例對其出讓對象，並無限制之明文…」，又「前項之受讓人視為同意重建。」、「區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第35條所定文件，並庭、於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。」為本條例第14條第2項及第24條第1項所分別明定，去本條例第14條第1項

之受讓人視為同意重建，且應於繼受後遵守房、區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。

五、據本條例第14條第3項反建築法第30條分別規定：「重建之建造執照之申請，其名義以區分所有權人會議之決議為之。」、「起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。」，另「按建築法第30條所稱：『土地權利證明文件』，係抬起造人取得土地提供建築使用之一切權利文件。如建築使用自有土地之所有權狀，使用他人土地建築之同意書、契約書均屬之。此項土地權利證明文件是否合法有效，應就其內容認定之。」本部65年8月31日台內營字第696214號函已有明釋。故公寓大廈如經法院判決確定出讓區分所有權及其基地所有權應有部分者，自得以該法院確定判決、區分所有權及其基地所有權應有部分移轉登記證明文件作為申請建造執照之土地權利證明文件。

發布日期：2017-08-22