

## 內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號(營建署)  
聯絡人：張譯云  
聯絡電話：02-87712699  
電子郵件：yyun2000@cpami.gov.tw  
傳真：02-87712709

受文者：衛生福利部

發文日期：中華民國109年10月29日  
發文字號：內授營建管字第1090818862號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關建築技術規則建築設計施工編第284條之1所稱服務性之公共空間，是否得作為服務該公寓大廈或坐落社區之日間照顧中心疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、依本部營建署案陳貴部109年10月12日衛部顧字第1091962586號函辦理。
- 二、旨揭建築技術規則建築設計施工編第284條之1規定，係屬同編第15章實施都市計畫地區建築基地綜合設計專章之規定，依該章規定設計之案件方有適用，先予敘明。
- 三、依貴部來函說明：「……服務性質之公共空間，倘作為日間照顧中心之用途，日間照顧之定義係指設置於社區內，提供長期照顧服務對象日間往返於該中心，接受專業身體與日常生活照顧及其他多元服務，倘於集合式公寓大廈之公共空間設置日間照顧中心，供有長期照顧服務需求之住戶及其家屬可就近使用，實有促進社區住戶之公共利益與福祉……」考量日間照顧中心之公益性質，尚無違反建築

總收文 109.10.29



1090140094



技術規則建築設計施工編第284條之1所指「……供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共空間」所稱「服務性」之意旨，爰上述服務性之公共空間，得作為服務該公寓大廈或坐落社區之日間照顧中心，並應依下列規定辦理：

- (一)依公寓大廈管理條例第3條第4款、第7款規定：「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。」、「區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。」；另同條例第9條規定：「各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。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。……」有關共用部分之使用，應基於社區自治及依上開規定，由區分所有權人會議之決議為之始為適當；次依同條例第3條第5款及第23條：「約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。」、「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：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體……」；另按「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。」為同條例第3條

第12款所明定，故規約之訂定或修正，須經區分所有權人會議決議，且該決議之成立，應踐行同條例第30條至第34條規定之程序；綜上，如欲運用公寓大廈共用部分設置日間照顧中心，應將約定專用部分之範圍及使用主體載明於規約中，並踐行規定之程序，始生效力。又規約之訂定與修正涉屬私權，仍應由社區自治以為妥適。

(二)依建築法第73條第2項及第3項規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」、「前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣(市)主管建築機關定之。」，以及建築物使用類組及變更使用辦法第8條已有應申請變更使用執照之相關規定；公寓大廈共用部分設置日間照顧中心如有涉及上述變更事項，應依規定辦理變更使用許可。

正本：衛生福利部

副本：本部營建署(建築管理組)

