

經本會建議，不計入建築面積之地面層陽台 符合內政部函釋構造條件者仍得登記產權

有關地面層註記陽台乙案，經本會爭取，符合內政部100年8月24日函釋構造條件者，仍得註記「陽台」登記產權。說明如下：

- 1、建築物地面層陽台，原來依據內政部83年9月22日台(83)內營字第8388396號函，得「於建築圖面上...加註『陽台』，非法所不許。」，亦即地面層之陽台(設置於法定空地上)得納入竣工平面圖，登記產權。
- 2、緣監察院98年9月3日糾正案，內政部驟然以98年12月18日台內營字第0980811949號函「停止適用內政部83年9月22日台(83)內營字第8388396號函，自即日生效。」；惟經本會建議，依內政部99年6月18日台內營字第0990804692號函，建照案於98年12月17日已掛號者，仍得適用內政部83年9月22日台(83)內營字第8388396號函。
- 3、依99年4月14日內政部營建署研商地面層陽台疑義會議紀錄：「設置於地面層計入建築面積者，非屬法定空地範圍，故如『陽台』計入建築面積者，得設置於地面層並註記空間名稱爲『陽台』。」，爰地面層陽台計入建築面積者，得於建築圖面加註「陽台」，登記產權。
- 4、至於地面層陽台規劃於法定空地上、不計入建築面積者，得否註記爲「陽台」，則須依內政部100年8月24日台內營字第1000806661號令辦理，摘要如下：

- 一、按建築技術規則建築設計施工編第一條第二十款已定義「直上方有遮蓋物者稱爲陽臺」，陽臺設置於地面層時，自建築物地面層外牆中心線或區劃中心線以外挑出直上方有遮蓋物之平臺，該平臺具樓地板構造連接室內樓地板，並依建築技術規則建築設計施工編第三十八條規定設置欄桿扶手，且平臺版上緣距直下方地面(含人工地盤)達一點二公尺以上者，得標示為「陽臺」；如平臺版上緣距直下方地面(含人工地盤)未達一點二公尺且未計入建築面積者，為設置於法定空地之陽臺，得標示為「陽臺(法定空地)」。
- 二、前揭「陽臺(法定空地)」，如屬公寓大廈，依公寓大廈管理條例第五十八條規定應爲共用部分，並得載明於公寓大廈規約予以約定專用。
- 三、本解釋令自即日生效。

特此敬告會員同業，期能有助 貴公司業務發展。敬頌
商祺

理事長 吳寶田

100年8月31日