

發文字號：臺北市政府法規委員會 93.02.23 北市法二字第 09330142700 號函

發文日期：民國 93 年 02 月 23 日

要 旨：有關專有部分之使用、收益、處分權限，應屬法律保留事項，規約內容針對專有部
分之規範，原則上僅能就法規所未規定事項及技術性、細節性事項為規範，至於共
用部分，規約之主導性則較強，而有較大自主權

主旨：有關本市中山區錦州街 0 巷 0 號二樓及二樓之一設置老人養護所疑義乙案，復如說明
，請 查照。

說明：

- 一、復 貴局九十三年二月十一日北市工建字第 0 九三五一四二一九 0 0 號函。
- 二、本案係旨揭地址位於商業區且面積未逾五 0 0 平方公尺，符合 貴局八十五年十月二
十二日（八五）北市工建字第一 0 九八一三號函中本市小型托、教機構及小型社會福
利機構建築物免辦變更使用執照之規定，為依該大樓住戶會議結論不同意開設老人養
護所，則該會議決議之效力可否限制該養護所之設立產生爭議。
- 三、按九十二年十二月三十一日修正公布之公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第三條
規定：「本條例用辭定義如下……七、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。八、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。……十二、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。」第四
條第一項規定：「區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收
益、處分，並排除他人干涉。」第十五條第一項規定：「住戶應依使用執照所載用途
及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更。」再依內政部八十五年五月二
十五日臺內營字第八五七二六九五號函以：「按區分所有權人除法律另有限制外，對
其專有部分，得自由、收益、處分，並排除他人干涉。又住戶應依使用執照所載用途
及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更，公寓大廈管理條例第四條第一
項及第十五條第一項業有明定公寓大廈專有部分之使用自應依照前揭規定辦理。另依
前開條例第三條第十二款規定，規約指公寓大廈區分所有權人為增進公共利益，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，其內容不得抵觸都市計畫
法及建築法等法令規定，抵觸者無效。」惟就規約之訂定究竟得否排除區分所有權人
依法規明定之權利？學者間容有不同看法，有學者以從財產權保障之觀點，規約應不
得限制區分所有權人對其專有部分之使用、收益、處分；另有學者則從財產權負擔之
觀點，以規約既係區分所有權人為增進公共利益，確保良好生活環境，經區分所有權
人會議決議應共同遵守事項，則區分所有權人應受規約之拘束。

四、本會意見以，依本條例第四條第一項規定觀之，有關專有部分之使用、收益、處分權限，應屬法律保留事項，因此規約內容針對專有部分之規範，原則上僅能就法規所未規定事項及技術性、細節性事項為規範，至於共用部分，規約之主導性則較強，而有較大自主權，此觀之本條例第九條第二項及第三項規定：「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。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。」自明。又內政部八十六年二月二十六日臺內營字第八六七二三〇九號函公寓大廈管理條例執行疑義第四次會議記錄，其中第六案有關桃園縣政府函為住宅得否經營美容院及仲介公司，惟該社區大廈管理委員會規約約定不得經營前述行業疑義乙案，結論為：「按區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉，公寓大廈管理條例第四條第一項業有明定，係區分所有權人法定權利，規約之訂定自不得排除法律明定之權利義務。」因此本案如該老人養護所之設立，係符合臺北市土地使用分區管制規則等相關規定，自不得以規約限制其設立。

五、又 貴局來函說明二係指稱該大樓住戶會議結論不同意開設老人養護所，而所謂「住戶」與「區分所有權人」，其定義與含括範圍並不相同，而前已敘及，所謂規約，係指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。因此所謂「住戶會議」是否即為「區分所有權人會議決議」亦有疑義，併予敘明。

備註：本件函釋事涉個案認定，僅供參考；又臺北市土地使用分區管制規則業已修正名稱為臺北市土地使用分區管制自治條例，併予提醒。