


反映主旨	如何執行區分所有權人決議之議題，議定公共區招租辦法。
內容	<p>如何執行區分所有權人決議之議題，議定公共區招租辦法。</p> <p>通案諮詢：</p> <p>我們社區是一樓至六樓透天連棟#1 到#6 號之間，中間有中庭挑高，三樓以上即有公共區的空間，產權屬於公共持分所有，因為平常該場所區域閒置未利用，是否可以透過「區分所有權人會議」決議，釋出規劃開放社區內的住戶約定使用，約定給特定住戶使用時，其全部收益收入全額繳入社區公共基金專戶。</p> <p>在私權領域內，透過「區分所有權人會議」之議定，同意授權管理委員會制定管理承租規則辦法，以上如此執行公共區約定專用「公共區空間」是否會違反現行頒布的建築或是公寓大廈相關法令，請求主管機關協助惠予解釋回答為禱！</p> <p>其適用何種的法令，依據何種法令規範？</p>
回覆內容	
有關您反映的事項，經交由本府建築管理處 處理如下：	
一、按公寓大廈管理條例規定：	
(一)第 3 條第 5 款：「本條例用辭定義如下：五、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。」。	
(二)第 7 條：「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：一、公寓大廈本身所占之地面。二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。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。」。	
(三)第 15 條第 1 項：「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。」。	
(四)第 23 條：「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：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。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。」。	
二、次按內政部營建署 97 年 1 月 21 日營署建管字第 0970003349 號函釋略以：「規約係指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，其內容不得牴觸都市計畫法及建築法等法令規定，牴觸者無效。」，併予敘明。	
三、綜上，公寓大廈共用部分得以規約定供特定區分所有權人使用，惟仍應符合上開條例及函釋規定。	
謝謝您來信與指教，敬祝 順心如意	
桃園市政府建築管理處 處長邱英哲 敬上	
如您對回覆內容有任何疑問，請洽建築管理處/公寓大廈科 承辦人：張巧玟 電話：03-3322101#6711	