

※有關住宅用途建築物屋頂設置頂樓住戶專有之「露臺」是否適法乙案

發文機關：臺北市政府法規委員會

發文字號：臺北市政府法規委員會95.09.21.北市法二字第09532481900號函

發文日期：民國95年9月21日

主旨：有關住宅用途建築物屋頂設置頂樓住戶專有之「露臺」是否適法乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復 貴局95年9月18日北市都建照字第09565921900號函。

二、查公寓大廈管理條例第 7 條規定：「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：……三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。」同條例第 8 條第 1 項規定：「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」關於條文中所稱「屋頂構造」是指構造物體本身而言，所稱「樓頂平臺」是指屋頂構造上方之平臺空間而言，內政部業已明確釋示在案，且內政部函釋意見中更明確指出，若經認定為屋頂構造及樓頂平臺，當依上開規定辦理，即非屬專有之「露臺」。亦即「屋頂構造」不得約定為專用部分，而屬於公寓大廈共用部分，不得獨立使用供做專有部分，至於「樓頂平臺」則可約定為專用部分，如未約定為專用部分，則為公寓大廈共用部分。本件原處分如不符上開規定，自得依行政程序法有關規定，本於職權或依利害關係人之申請，撤銷變更原處分或辦理更正。

備註：

1. 本件函釋所引之「公寓大廈管理條例」第 8 條規定，業於 102 年 5 月 8 日、105 年 11 月 16 日修正，併予提醒。
2. 說明二所提「內政部函釋」現已無可考；參照內政部營建署 98 年 10 月 7 日營署建管字第 0982919139 號函，及該部函頒之「成屋買賣契約書範本」所附「成屋買賣契約書範本簽約注意事項」第 3 點，該部目前採見解，與本件意旨並無不同。
3. 另本件事實因涉個案認定，僅供參考。