※有關「捷運新店線大坪林站（捷四、五）聯合開發大樓變更使用類別事宜」疑義乙案
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95.10.20.北市法二字第09532719400號函
發文日期：民國95年10月20日

主旨：有關　貴局「捷運新店線大坪林站（捷四、五）聯合開發大樓變更使用類別事宜」案疑義，復如說明，請　查照。

說明：

一、復　貴局95年10月17日北市捷聯字第09533669700號函。

二、按所謂「規約」，依公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第 3條第12款規定，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事項。」規約係法律行為，且為所謂共同行為，由區分所有權人為共同利益作成之。依本條例第31條規定，規約之訂定或變更，依區分所有權人會議之一定比例定之。另依本條例第24條規定，區分所有權人之繼受人，並應繼受原區分所有權人依規約所定之一切權利義務事項，具有物權化之拘束力。亦即肯定建築物之區分所有具有團體法之性質，繼受人一旦進入該團體，即應受其拘束，而遵守規約。

三、本案　貴局為辦理捷運新店線一坪林站（捷四、五）聯合開發大樓標售案，因考量日後得標人（或其後之受讓人）若變更使用組別或類別，將造成價格之差異而有補償差額之問題，乃於規約另為規範。倘合於以上公寓大廈管理條例所定之變更規約程序，以修正規約條文，亦可達成上開限制之目的（限制受讓人任意變更，並負有補償差額之義務）。另基於私法自治之原則，在不違反強制、禁止規定，亦不違背公序良俗，及排除或變更區分所有權的本質下，均得由區分所有人以決議定之。例如：規約有「牴觸都市計畫法（或其分區管制使用等相關規定）及建築法等法令」者，無效（85臺內營字第 8572695號函）、亦「不得排除或逾越法律明定之權利義務，不得限制或干涉區分所有權人對其專有部分自由使用、收益、處分」（86臺內營字第 8672309）。惟因規約仍以規範公寓大廈之「管理」事項為主，則有關本案限供辦公室使用，如有變更，其「變更要件及補償約定」之具體有關條件（如補償計算標準、方式等），仍宜另於標租須知及買賣契約中，特別註明之，以使交易資訊透明化，同時兼顧區分所有人及一般消費者權益。

四、另按有關規約所得規範者，應以私法自治事項為限，倘屬公法性質之回饋，即無法透過私法契約另為規範。本案　貴局來函說明一所稱「回饋」易滋誤解，其規約之記載事項仍以說明二「差額補償」等文字較為妥適。倘涉及公法上回饋金之繳納，則應依都市計畫相關法令辦理，併此敘明。