

規約是否得限制獎勵停車位之區分所有權人禁止使用電梯

發文機關：內政部

發文字號：內政部 106.08.22. 內授營建管字第1060812612號函

發文日期：民國106年8月22日

- 一、復貴府 106年 8月 4日府授都建字第 10632772900號函。
- 二、有關建築物設置升降機一節，建築技術規則建築設計施工編（以下簡稱本編）第55條第 1項第 1款、第 167條、第 167條之 1及建築物無障礙設施設計規範第 2章無障礙通路 202通則 202.1組成等已有明定，應依上開規定辦理。
- 三、次查本部88年 7月21日台88內營字第 8873924號函、94年 7月28日內授營建管字第0940084983號已分就升降機設置刷卡機管制門禁一節明釋在案，合先敘明。又就專有部分、共用部分之定義，按公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3條第 3款、第 4款分別規定：「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」、「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」亦有明定。
- 四、依「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。」、「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。」、「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：.....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。」、「.....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。...」及「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：.....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。」為條例第 3條第 8款、第12款、第 7條、第 9條、第23條所明定。
- 五、故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，雖得以規約約定之，惟規約內容仍不得違反條例規定。升降機係通達各樓層且有固定使用方法，並屬住戶生活利用上不可或缺之共用部分，自不待言。不宜以獎勵停車位之區分所有權人為由，剝奪其一般升降機或緊急升降機等共用部分使用之權，影響其生活利用上不可或缺之權利。