

發文字號：臺北市政府法規委員會 93.04.15 北市法二字第 09330381800 號函

發文日期：民國 93 年 04 月 15 日

要 旨：建商與住戶於買賣契約約定而未納入規約，則該約定對全體區分所有權人應不生效力，依公寓大廈管理條例第 9 條規定，不得違反該條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定，違反者，該約定應屬無效

主旨：有關公寓大廈管理條例之相關疑義乙案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴處九十三年四月九日北市工建寓字第 0 九三六二五六三五 0 0 號函。

二、有關公寓大廈管理條例第八條、第九條、第十五條暨第三十九條規定，若住戶違反公寓大廈管理條例之規定，經管理委員會制止不從後，得由管理委員會或利害關係人報請主管機關處理；遇有未報備之管理委員會檢舉，可否審核管理委員會之合法性或依公寓大廈管理條例第八條規定先要求其報備乙節，查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）第八條規定第一項：「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。」本條文於此次修正，針對所限制之行為，改採正面表述規範方式，而上開規定所稱「經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者」，應非指管理委員會之報備，合先敘明。至於未成立管理組織之舊有公寓大廈，此次修正增訂第五十五條第三項規定，輔導其依本條例成立管理委員會並報備，併予敘明。再者，報備與否，並不影響管理組織之成立，因此遇有未報備之管理委員會報請主管機關處理時，主管機關似不得要求該管理委員會先行報備，方予以處理，至於如對管理委員會之合法性有爭議時，貴處當得予以審核。另有公寓大廈如無管理組織之設置，則住戶違反本條例第八條、第九條及第十五條等規定時，主管機關得否要求其先成立管理委員會並依規定制止無效後再依規定予以處罰乙節，茲檢附本會九十二年十月二十日北市法二字第 0 九二三一一四四二 0 0 號函供參。

三、「住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定」「住戶違反前四項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣（市）處理」「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆其不改善或不履行者，得連續處罰……。二、住戶違反第十六條第一項或第四項規定者。……」本條例第十六條第四項、第五項及第四十七條第二款分別定有明文。因此有關住戶飼養寵物因而製造髒亂、噪音者，

主管機關得依本條例第四十七條規定予以處罰。

- 四、「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。……」「……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。六、約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。……。」「各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。」本條例第二十三條第二項第一款、第三條第五款、第六款及第九條第一項分別定有明文，因此第九條第一項但書所稱之另有約定，應係指規約而言。又第九條第三項規定：「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。」因此如建商與住戶係於買賣契約約定而未納入規約，則該約定對全體區分所有權人應不生效力。如係於規約中約定，則依第九條第三項規定，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，違反者，該約定應屬無效。