

發文字號：臺北市政府法規委員會 95.03.01 北市法一字第 09530323800 號函

發文日期：民國 95 年 03 月 01 日

要 旨：法定空地產權應登記為全體區分所有權人共有，倘依主管機關核准之建造執照所附圖面上已有約定專用之標示時，除區分所有權人會議另有決議者外，應依中央主管機關所定規約範本制定之規約草約約定之

主旨：有關南港區○○建設「○○○○」不動產預售案之房屋土地預定買賣合約書中，法定空地之約定內容不符定型化契約精神疑義乙案，復請 查照。

說明：

一、復 貴處 95 年 2 月 14 日北市地三字第 09530285500 號函。

二、卷查南港區○○建設「○○○○」不動產預售案房屋土地預定買賣契約書（以下簡稱本契約書）第 10 條約定：「法定空地之使用方式：……（二）法定空地之產權為全體區分所有權人共有，但於基地一樓住戶前後庭院之法定空地約定由一樓住戶永久專用。詳《附件 9》。（三）買方基於上列之認知，進而同意一樓住戶得享有永久專用權：1. 一樓住戶為享有法定空地永久專用權，已支付相當之對價，故一樓之房地買價因而提高。2. 一樓以外之住戶因放棄法定空地之使用權而取得相當之對價，故其房地之買價因而降低。（四）如日後區分所有權人會議違反前項認知，而未通過同意一樓住戶享有其約定之法定空地永久專用之決議或決議剝奪一樓住戶約定之法定空地永久專用權，買方同意支付遭剝奪上述使用權之一樓每一戶新臺幣伍萬元整，作為違約金。……」有關市民反映南港區○○建設「○○○○」不動產預售案，現場使用各類契據合約書不符合規定，預售買賣合約不符合定型化契約之精神等情事，本會意見如下：

- （一）查公寓大廈管理條例第 56 條規定：「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。」及第 60 條規定：「規約範本，由中央主管機關定之。第五十六條規約草約，得依前項規約範本制作。」按公寓大廈規約範本，係供起造人依同條例第 56 條訂定草約之參考，規約之內容，非謂應與規約範本完全相同，但不得違反都市計畫法、建築法、公寓大廈管理條例等相關規定；如嗣後區分所有權人如不同意，自得依同條例 31 條規定之程序訂定規約。
- （二）次查內政部 90 年 9 月 3 日臺（90）內中地字第 9083626 號公告頒訂「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第 11 點之（1）規定：「法定空地產權應登記為全體區分所有權人共有，倘依主管機關核准之建造執照所附圖面上已有約定專用之標示時，除區分所有權人會議另有決議者外，應依中央主管機關所定規

約範本制定之規約草約約定之；不得將法定空地讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。」依消費者保護法第 17 條規定，違反中央主管機關公告規定其定型化契約應記載或不得記載事項者，其定型化契約條款無效，卷查本案契約書第 10 條所約定內容，法定空地產權仍約定登記為全體區分所有權人共有，雖約定『一樓前後庭院之法定空地，除區分所有權人會議作出不同約定之決議外，由一樓住戶享有永久專用使用權』，惟因一樓買受人亦屬區分所有權人，似未違反不得將法定空地為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權之規定。

- (三) 再查本契約書附件 9 法定空地約定專用範圍標示圖，有關所標示之一樓住戶專用範圍，是否為建造執照所附圖面標示之約定專用疑義，業經 貴處函請本府工務局建築管理處釋明：「本案建造執照共專有圖說，未有標示『約定專用部分』。」在案，則本案契約簽訂後似仍有『約定專用部分』之爭議；且一樓住戶為享有法定空地永久專用權，所付之相當對價，係建商所收取；一樓以外之住戶未必因放棄法定空地之使用權，而有降低房地買價之收益；然卻於區分所有權人會議決議剝奪一樓住戶約定之法定空地永久專用權時，須支付一樓每一戶新臺幣伍萬元之違約金，似有違反上開中央主管機關公告應記載事項規定之意旨及精神，亦即尚有損害其他區分所有權人權益之可能，是仍請 貴處依消費者保護法及臺北市消費者保護自治條例有關規定，本於主管機關之權責督促業者改正，以確保消費者權益。

備註：本案函釋說明二（二）所引「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」有關「不得將法定空地讓售……或為其他有損害區分所有權人權益之行為」部分，業已刪除。