

新竹縣政府「建築物使用維護」講習

住戶規約制定及效力分析

講師：江恭元

台中市大樓社區協進會 執行長

營建署公寓大廈諮詢種子教師

臺中市物業管理服務協會 理事長

■ 內容大綱

1. 規約制定之原則及報備
2. 規約應記載事項
3. 規約規定衍生之爭議
4. 管理組織籌組程序及效益說明

■ 規約-公寓大廈管理之指導原則

區分所有權人及住戶依私法自治及契約自由原則，在不違反強制規定或禁止規定，並不得違反公序良俗，得自由訂定規約內容。

■ 規約之性質

(一) 契約說

- △ 當事人→繼受人／特定繼受人／←有效
- △ 有別於債權契約—債權相對性原則

(二) 團體協約說

- △ 具有區分所有權人之間實質的約束力
- △ 團體之協議

(三) 自治規則說

- △ 區分所有權人相互間權利、義務關係之規定
- △ 合同行為（平行之合意）

■ 住戶規約的位階

1

憲法

2

法律及授權法規命令

3

自治條例

4

住戶規約

5

區分所有權人會議決議

6

管理委員會會議決議

■ 應載內容

專有部分、共用部分範圍及下列非經載明者不生效力
(23條2項1~7款)。

- 一. 約定專用部分：約定共部分之範圍及使用主體。
(應受本條例第7條不得約定為專用部分之限制)
- 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。
(第9條第1、2項)(如分管協議)
- 三. 禁止住戶飼養動物之特別約定。(第16條4項)

■ 應載內容

四. 違反義務之處理方式（第16條5項）。

五. 財務運用之監督規定

（預決算的報告、結餘…收支）

六. 區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定。

（第31條、32條）

七. 糾紛之協調程序。

（違規警告、糾紛處理、管轄法院）

■ 雖經載明但無效者

一. 公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。
其為下列各款並不得為約定專用部分。

(條例第7條)

1. 公寓大廈本身所占之地面。
2. 連通數個專有部份之走廊或樓梯及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。
3. 公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。
4. 約定專用有違法令使用限制之規定者。

■ 雖經載明但無效者

5. 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。

☆電器、給水、排水、消防…等設備

二. 違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。（條例第9條3項）

三. 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。

■ 訂定方式

- 一. 起造人：
 - ☆ 申請建築執照或變更設計時所提之規約草約。
 - ☆ 區分所有權人會議訂定規約前，規約草約視為規約。
 - ☆ 得依規約範本製作。
- 二. 召集區分所有權人會議
 - ☆ 由起造人或召集人召開以決議方式議決規約。
 - ☆ 其決議方式依條例第31條規定。

■ 規約的效力範圍

一. 對象：

區分所有權人

住戶

無權占有人

繼受人

二. 標的：

建築基地

建築物

附屬設施設備

■ 規約的效力範圍

報備的規定：

1. 管理組織報備。

（成立管理委員會或推選管理負責人）

2. 涉及【第8條第1項】規範事項的報備。

註：1. 地方主管機關對規約僅作形式之審查，
無須對其實質效力為認定。

（台內營字第8772482號函）

2. 不得溯及既往。（法令有定從其規定）

■ 住戶規約制定與條例違背常見之探討

一. 嚴於法令之規定：

1. 第4條第1項(用規約限制使用權)。
2. 第8條(未報備，或未注意有效開始期)。
3. 第27條第3項(限制委託書之人數、權限)。
4. 第32條(重開議出席人數及比例之計算)。

■ 住戶規約制定與條例違背常見之探討

二. 強制表決：

1. 管理費分擔方式及比例。
2. 修繕之責任與費用負擔分配。

三. 規約訂定是否有效：

1. 有無違背法令、違反公序良俗，條例有無授權。
2. 33條有關專有權之權利及區權人之優先表示意見