

正本

檔 號：

保存年限：

### 內政部 書函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號

(營建署)

聯絡人：李佳音

聯絡電話：02-87712694

傳真：02-87712709

11052

臺北市信義區基隆路2段51號13樓之3

受文者：中華民國全國建築師公會

註：  
擬辦

1. 尚待會知
2. 以 mail 轉各會員週知
3. 副知沈副理事長、理事長

發文日期：中華民國100年8月19日

發文字號：內授營建管字第1000807096號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

福建省建築師公會收文					100年10月7日	第 929 號	號
理事長	副理事長	財務理事	會務理事	主任委員	辦公室主任	幹事	承辦人
	副理事長 沈金柱						吳珮蓉

主旨：檢送「消費者買賣房屋簽署公寓大廈規約草約須知」乙份（如附件），請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、依據公寓大廈管理條例第56條第1項、第2項規定：「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。」。
- 二、本部為保障不動產交易安全，確保消費者權益，爰訂定「消費者買賣房屋簽署公寓大廈規約草約須知」。

正本：行政院消費者保護委員會、中華民國消費者文教基金會、臺北市政府、新北市政府、臺中市政府、臺南市政府、高雄市政府、臺灣省15縣（市）政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、陽明山國家公園管理處、雪霸國家公園管理處、太魯閣國家公園管理處、玉山國家公園管理處、墾丁國家公園管理處、金門國家公園管理處、科學工業園區管理局、行政院國家科學委員會中部科學工業園區管理局、南部科學工業園區管理局、經濟部加工出口區管理處、經濟部水利署臺北水源特定區管理局、交通部臺灣區國道高速公路局、行政院農業委員會屏東農業生物技術園區籌備處、中華民國建築開發商業



裝

訂

線

同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、中華民國物業管理經理人協會、臺北市公寓大廈管理維護商業同業公會、新北市公寓大廈管理維護商業同業公會、台北市公寓大廈管理服務業職業工會、中華民國華夏物業管理協會、台北市公寓大廈暨社區服務協會、社團法人台灣不動產物業人力資源協會、社團法人桃園縣公寓大廈暨社區服務協會、景文科技大學、台灣公寓大廈品質管理協會、桃園縣公寓大廈管理維護商業同業公會、台中市物業管理學會、中華民國公寓大廈管理服務職業總工會、台中市公寓大廈管理服務職業工會、台中市公寓大廈管理維護服務商業同業公會、高雄市公寓大廈管理維護商業同業公會、中國勞工安全衛生管理學會、台南市公寓大廈管理服務職業工會、台灣物業管理學會、台灣公寓大廈與里鄰發展協會、中國科技大學、華夏技術學院、中華民國專業教育培訓學會、社團法人台灣物業管理產業協會、崑山科技大學、社團法人高雄市職業安全第一協會、和春技術學院、行政院法規委員會、內政部訴願委員會、內政部法規委員會、內政部戶政司、內政部地政司、內政部社會司、內政部中部辦公室（地政業務）、內政部營建署中部辦公室

副本：本部營建署國民住宅組、營建署管理組、營建署建築管理組（均含附件）

# 內政部

## 消費者買賣房屋簽署公寓大廈規約草約須知

規約草約是未來區分所有權人及住戶之共同遵守事項，內容所牽涉事務非常繁雜，非一般人所能普遍瞭解，且攸關個人及共用財產權益影響甚大。茲為保障不動產交易安全，確保消費者權益，特編訂本須知，提醒消費者於簽署規約草約時應注意下列事項：

### 一、一般注意事項：

- (一) 消費者簽署之規約草約，應檢視是否與起造人申請建造執照(設計變更)時，檢附之規約草約內容完全相同。
- (二) 消費者對規約草約配合房屋買賣契約書享有一定期間的契約審閱期。
- (三) 消費者應詳實了解規約草約內容後簽署，規約草約經消費者簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。

### 二、共用部分之注意事項：

- (一) 消費者應審視規約草約是否有明列共用設施之設置(如健身房、游泳池、交誼廳等)，消費者應拒絕同意任何違章建築及違規使用之約定。
- (二) 消費者必須了解，依法設置之開放空間，並非為公寓大廈之專屬使用空間，未來應開放提供予公眾使用。
- (三) 消費者應審視公共基金、管理費、修繕費用之收繳基準、繳納方式等之相關約定。
- (四) 消費者應審視建築物之共用部分及其基地使用收益分配方式之約定。

### 三、約定專用部分之注意事項：

- (一) 公寓大廈之起造人於申請建造執照(設計變更)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，消費者應審視其內容是否與銷售廣告、房屋買賣契約書及規約草約所載相同。
- (二) 規約草約應詳細載明約定專用部分之位址及範圍、約定專用之對象及用途，約定專用部分是否有使用償金之約定。
- (三) 約定專用部分應直接載明於規約草約中，不得以間接記載方式為

之。

#### 四、管理組織之注意事項：

- (一) 區分所有權人會議開議及決議之額數，依公寓大廈管理條例規定為區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。但規約草約如另外定有出席及決議之人數與比例者，應依規約草約之規定，而非以公寓大廈管理條例所定之人數與比例為之。
- (二) 消費者應審視管理委員會之組織方式，管理委員之選任資格及選任辦法，管理委員會之職務內容與權限等約定。

#### 五、管理組織成立前之注意事項：

起造人於召集區分所有權人召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人，依公寓大廈管理條例、規約草約及房屋買賣契約書之約定執行管理維護工作，消費者必須審視該期間之管理費收支歸屬、管理方式、配合事項等相關約定。

#### 六、其他約定之注意事項：

- (一) 是否可以設置廣告物、鐵鋁窗之規定。
- (二) 是否可以飼養寵物之規定。
- (三) 規約草約應明列由起造人依公寓大廈管理條例施行細則提列公共基金之總金額及其計算方式。
- (四) 公寓大廈如有為鼓勵建築物增設營業使用之停車空間，應依停車場法或相關法令規定對外開放供公眾停車使用，且規約草約應附有營業管理規定。