

解釋函彙編

建築管理組

最後更新日期：2024-11-25

有關建築技術規則建築設計施工編第283條規定所指「開放空間」可否依公寓大廈管理條例約定專用1案，復請查照。

內政部國土管理署113.11.25國署建管字第1130112672號函

1. 復貴府113年10月29日府都建照字第1130295742號函。
2. 按「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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第3條第5款及第7條所明定，又現行建築技術規則建築設計施工編第283條規定：「本章所稱開放空間，指建築基地內依規定留設達一定規模且連通道路開放供公眾通行或休憩之下列空間：……」該條文係本部101年3月13日發布修正，查修正說明載：「一、為維護開放空間之公益性，規定開放空間應開放供公眾使用……二、開放空間具有公益性質，且起造人已受容積獎勵之犧牲補償，為維護開放空間之公益性，爰修正第一項序文明確規定開放空間應開放供民眾使用。……」依建築技術規則建築設計施工編第15章設置之開放空間，既依該編第283條明定為「開放供公眾通行或休憩」之空間，倘約定供特定區分所有權人使用，有違法令使用限制之規定，故不得為公寓大廈之約定專用部分。

發布日期：2024-11-25