

露台到底是誰的？「約定專用」「約定共用」大不同

2019年07月11日

【陳韋帆／台北報導】謝姓男子以總價 4778 萬元，購買北市萬華區預售屋「全坤威峰」3 樓露台戶，豈料露台多了 4 個排風扇，讓他拒絕交屋，被扣違約金 716.7 萬元。這露台所有權到底屬於誰？消費者能主張自己的權利嗎？住商不動產企研室經理徐佳馨表示，談到露台，必須先區分是「約定專用」還是「約定共用」，這兩者其實大不同。



露台雖可約定專用，但屋主只有使用權無所有權，所以權狀不會登記坪數。資料照片

露台約 3~5 成房價

據《公寓大廈管理條例》規定，部分公共區域會有「約定專用」與「約定共用」的差別。舉例而言，1 樓騎樓、大樓管理室都屬於「約定共用」區域；而「約定專用」則指的是 1 樓庭院、花台及露台。以謝男案例而言，因露台僅能讓該戶進出，就是「約定專用」。

購買預售屋或新成屋簽約時，也會簽訂「分管契約」，並附上平面圖標註「約定專用」區塊為哪一戶專用。謝男表示，當初購屋時，建商告訴他露台是「約定專用」，並多付了一些錢，就是為了讓老母親可以使用露台種花、活動，但因當初承購是以總價洽談，所以實際上露台每坪價金並不清楚。

徐佳馨指出，擁有「約定專用」露台的物件，露台每坪會以該戶單價 3~5 成計價，整體總價也會拉抬。以每坪單價 60 萬元、30 坪房屋、無露台為例，總價就是 $60 \times 30 = 1800$ 萬元；倘若有 8 坪露台，露台以 5 成單價計算，總價則是 $60 \times 30 + 30 \times 8 = 2040$ 萬元。

須注意的是，「約定專用」屋主僅有使用權，露台仍算公設，所以屋主並無所有權，權狀也不會登記坪數，購屋時須留意謄本建物標示，了解露台面積；另外修繕、管理、維護也都要由「約定專用戶」自行負責。

加裝雨棚需經同意

大家房屋企研室主任郎美因補充，許多人以為「約定專用戶」就可以隨意加裝遮雨棚、花架等物品，但露台在規範上是公設，所以加裝前仍需取得管委會同意；此外，即使管委會同意，也須注意違建疑慮，雖然現行法規9坪以下屬於列管，沒有立即拆除之必要，但若先依法申請執照，就可以避免被認定違建的可能。