

約定專用空間 取得現況說明書避糾紛

2017年06月17日

僅使用權並無所有權 坪數不會登記在權狀內

【葉家銘／綜合報導】高房價時代，民眾都希望有一定預算內，買到最大的使用空間，住家若有約定專用露台、頂樓、或是花園等可使用，相對搶手。專家提醒，約定專用空間所有權其實屬於社區，經由特定認可才變成專屬戶使用，購屋前先向賣方取得「房屋現況說明書」，清楚記載約定專用空間範圍，可避免日後不必要糾紛。



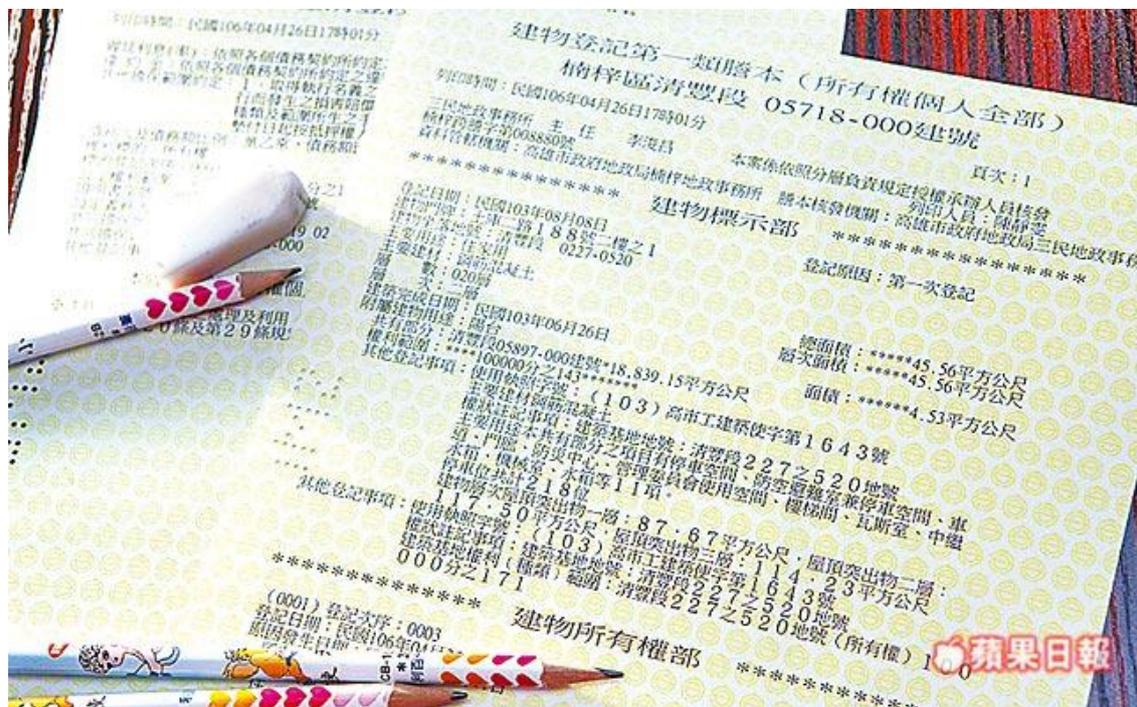
選購露台屋要留意是否有約定專用證明，以免產生使用糾紛。唐郡威攝
住商不動產高雄民族大順加盟店經理蔡卓翰指出，公寓大廈的社區空間，依使用權利劃分可分成「專有部分」、「共用部分」、「約定專用」與「約定共用」4類，其中最容易產生購屋糾紛的即為「約定專用」部分，根據《公寓大廈管理條例》規定：「約定專用指社區部分設施經過區分所有權人會議同意，將特地共有部分設施由特定樓層住戶使用。」

裝遮雨棚須住戶同意

常見「約定專用」的空間，像是頂樓住戶可使用頂樓平台或加蓋區域，1樓住戶則可使用1樓庭院、地下室，社區特定戶型享有露台空間等。十一法律地政士聯合事務所地政士李冠穎表示，具約定專用空間的物件，

價格通常也較高，舉例來說，露台空間每坪價格約為一般住家單價的 3 分之 1 至 2 分之一不等，整體總價較高，選購前也要考慮未來轉手性。值得注意的是，「約定專用」僅供特定區分所有權人（屋主）使用權，並無所有權，所以坪數不會登記在權狀內，購屋時可留意謄本建物標示部，了解實際購買面積。李冠穎提醒，購屋者如要在約定專用露台加裝遮雨棚，或在 1 樓專用空間作花園使用，都必須召開區分所有權人會議、經其他住戶同意才能使用。

蔡卓翰指出，約定專用空間糾紛也常發生在停車位出租或出售，停車位種類分成法定、增設與獎勵停車位 3 種，其中法定停車位必須登記為公共設施、沒有獨立權狀，屬於約定專用，那民眾擁有的為使用權非所有權，因此無法對外銷售或出租，僅能對社區內住戶做權利轉售或轉租。



民眾購屋簽約時必須仔細查閱謄本建物標示部，了解購買建物面積範圍。



若車位登記屬約定專用，則車位無法對外買賣，其使用權僅可於社區住戶之間移轉。

集合式住宅各類空間定義

空間分類	定義	使用範圍
專有部分	指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者	室內主建物，包括客廳、餐廳、房間、陽台等
共用部分	指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者	意指連通專有部分設施如走廊、樓梯等，俗稱公設
約定專用	公寓大廈共用部分，經約定後、供特定區分所有權人使用者	露台供特定住戶、或頂樓住戶可用 頂樓平台、1樓住戶可用1樓庭院
約定共用	指公寓大廈專有部分，經約定後、供共同使用者	住戶同意將專有空間給社區住戶使用，常見為1樓騎樓、或廁所

資料來源：十一法律地政士聯合事務所、住商不動產、《蘋果》採訪整理

蘋果日報

【專家意見】約定專用不能單獨買賣

為取得更大的居家使用空間，許多民眾會選擇有約定專用的戶型，然而約定專用空間不能單獨移轉買賣出售，要併同主建物一同售出。而關於約定專用內容，後來的承購者也須遵守第 1 次區分所有權人決議的使用規範。