

## 關鍵詞：公寓大廈（共4篇文章）

生成時間：2025-05-01 14:27:48

## 房屋預售制度是房價飆漲之溫床, 許文昌老師

文章編號：913747

發布日期：2025/04/24

其他關鍵詞：預售屋，房屋預售，房價飆漲

### ## 文章資訊

- 文章編號：913747
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/04/24
- 關鍵詞：預售屋、房屋預售、公寓大廈、房價飆漲
- 爬取時間：2025-04-d 19:09:56
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913747)

### ## 內文

•（一）預售屋及房屋預售制度之緣起：早期，我國法律並無預售屋及房屋預售制度之明文規定，然業界已普遍實施。及至「公寓大廈管理條例」（民國84年6月28日總統公布）及「不動產經紀業管理條例」（民國88年2月3日總統公布）始正式入法。

諸如：

1. 公寓大廈管理條例第58條第1項規定：「公寓大廈起造人或建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售。」從反面解釋，公寓大廈起造人或建築業者，經領得建造執照，得辦理銷售。亦即，銷售預售屋為合法行為。如果該法條規定：「公寓大廈起造人或建築業者，非經領得使用執照，不得辦理銷售。」則銷售預售屋為違法行為。應特別強調，世界各國，有的國家允許銷售預售屋，有的國家禁止銷售預售屋。

2. 不動產經紀業管理條例第4條第3款規定：「預售屋：指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。」

• (二) 房屋預售制度與房價飆漲之關係：

房屋預售制度是房價飆漲之溫床。其理由如下：

1. 房屋預售制度，購屋者運用財務槓桿及選擇權操作進行房地投機，導致不動產景氣時，大量湧入投機客購買預售屋，房屋假性需求增加。
2. 建設公司之預售個案委由代銷公司銷售（俗稱包銷）。代銷公司為了爭取銷售個案，競相創造區域新行情。因此不動產景氣時，預售價帶動新成屋價，新成屋價再帶動中古屋價，導致不動產價格全面上漲。
3. 代銷公司採包銷承攬預售個案，承擔銷售成敗之風險。因此，代銷公司不擇手段採取違規銷售（如利用網路傳播不實資訊、營造不動產交易活絡假象等），製造「今天不買，明天房價更高」之恐慌心理。
4. 預售個案創新價完銷，經媒體大肆渲染，造成民眾對房價之預期心理，進而吸引更多投機客進場。預期終於實現，實現後再預期，形成房價惡性循環上揚。

綜上，房屋預售制度於不動產多頭市場，誘使房價飆漲，對不動產價格之穩定造成不利影響。因此，房屋預售制度不是好的制度。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 規約、視為規約及其效力, 曾榮耀老師

文章編號: 912735

發布日期: 2024/10/29

其他關鍵詞: 規約, 所有權人

## ## 文章資訊

- 文章編號: 912735
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2024/10/29
- 關鍵詞: 規約、公寓大廈、所有權人
- 爬取時間: 2025-02-02 20:16:24
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912735>)

## ## 內文

### • (一) 規約之意義

公寓大廈區分所有權人為增進共同 益, 確保 好生活環境, 經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。

### • (二) 視為規約之意義

1. 規約草案: 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。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。

2. 中央主管機關之規約範本: 公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈, 其區分所有權人應依規定, 互推一人為召集人, 並召開第一次區分所有權人會議, 成立管理委員會或推選管理負責人, 並向直轄市、縣(市)主管機關報備。前項公寓大廈於區分所有權人會議訂定規約前, 以中央主管機關所定規約範本, 視為規約。

### • (三) 規約成立的程序

擬定規約(可參考中央制訂的規約範本), 經區分所有權人決議通過。

### • (四) 非經載明規約不生效力情形

規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：

1. 約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。
2. 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。
3. 禁止住戶飼養動物之特別約定。
4. 違反義務之處理方式。
5. 財務運作之監督規定。
6. 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。
7. 糾紛之協調程序。

• (五) 載明規約仍不生效力事項

1. 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：(1) 公寓大廈本身所占之地面。(2) 連通數個專有部分之走廊或樓梯，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。(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。
2. 約定事項有違反法令之規定者。

• (六) 得請求撤銷情形

民法第799條之1規定，規約之內容依區分所有建築物之專有部分、共有部分及其基地之位置、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人已否支付對價及其他情事，按其情形顯失公平者，不同意之區分所有人得於規約成立後三個月內，請求法院撤銷之。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 未經領得建造執照而銷售公寓大廈：最高法院109年度台上字第1433號判決, 曾榮耀老師

文章編號: 906824

發布日期: 2023/01/31

其他關鍵詞: 建造執照, 換約, 紅單, 預售屋

## ## 文章資訊

- 文章編號: 906824
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2023/01/31
- 關鍵詞: 建造執照、換約、紅單、公寓大廈、預售屋
- 爬取時間: 2025-02-02 19:54:49
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906824>)

## ## 內文

最近平均地權條例修法禁止換約，在同學問題中，要先釐清「換約」與「轉讓紅單」的不同：

- 紅單：簽約前的購屋預約單。也就是還沒簽約，只是一個優先簽約的權力。
- 換約：簽約後土地登記前轉讓他人。也就是在預售屋還未登記前，更換契約買受人。但不論哪一種，都必須建商已經拿到建造執照才得以銷售。

以下彙整一個最高法院判決對於未經領得建造執照而銷售公寓大廈之損害賠償責任。

某公寓大廈建造執照經核准變更設計時，該棟僅14層樓，後又再進行變更設計，改為17樓，惟主管機關要求應依規定將原不計入容積之防空避難室部分，納入容積計算，地上樓層面積隨之減少，故原規劃7戶變更為5戶，惟該未被核准的17樓某戶（係爭房地）已由A購買紅單，後轉讓給B與建商簽訂買賣契約，再與C簽訂讓與承諾書及讓與同意書（換約）。因此，辦理系爭房地轉售予C時，系爭房屋僅掛件申請主管機關審查變更設計，尚未經核准建造，當不得作為預售屋之買賣標的，其竟將其他樓層之平面圖，充當系爭房屋之平面圖，辦理轉售，致C誤以為買受之標的物屬於依法令得預售之建物，因而交付價金 890萬元，惟該建商卻不能給付系爭房屋。

按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，民法第184條第2 項前段定有明文。所謂違反保護他人之法律者，係指以保護他人為目的之法律，亦即一般防止妨害他人權益或禁止侵害他人權益之法律而言；或雖非直接以保護他人為目的，而係藉由行政措施以保障他人之權利或利益不受侵害者，亦屬之。查公寓大廈管理條例第58條第1項規定：「公寓大廈起造人或建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售。」乃課公寓大廈起造人或建築業者為銷售前，應就所銷售房屋先領得建造執照之義務，目的在於保障公寓大廈預售屋之買受人，避免因所購房屋未能取得建造執照，致權益受侵害。是不論以何種方式銷售，均在上開規定禁止之列，縱以預約、預售、含有優先議價權或優先購買權之紅單為名，及就其所衍生權利為同意轉讓者，亦同。此項規定自屬保護他人之法律。

因此，本案依據違反公寓大廈管理條例管理條例第58條第1項規定，出售不存之系爭房屋，並根據侵權行為之法律關係請求該建商、銷售經紀人連帶賠償損害。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 公寓大廈裝設鐵窗規定, 曾榮耀老師

文章編號: 905884

發布日期: 2022/10/25

其他關鍵詞: 鐵鋁窗, 防墜設施

## ## 文章資訊

- 文章編號: 905884
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2022/10/25
- 關鍵詞: 公寓大廈、鐵鋁窗、防墜設施
- 爬取時間: 2025-02-02 19:50:43
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905884>)

## ## 內文

各位同學好

今日專欄討論有關公寓大廈裝設鐵鋁窗之規定。

首先, 依「公寓大廈管理條例」第8條規定: 「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備, 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為, 除應依法令規定辦理外, 該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議, 經向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者, 應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。

公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶, 外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後, 設置理由消失且不符前項限制者, 區分所有權人應予改善或回復原狀。

住戶違反第1項規定, 管理負責人或管理委員會應予制止, 經制止而不遵從者, 應報請主管機關依第49條第1項規定處理, 該住戶並應於一個月內回復原狀。屆期未回復原狀者, 得由管理負責人或管理委員會回復原狀, 其費用由該住戶負擔。」

因此, 公寓大廈設置鐵鋁窗行為:

- (一) 合法情形下原則可以 (裝設須注意有關違章建築之相關規定, 例如陽台外推裝設鐵鋁窗情形; 應符合「公寓大廈防墜設施設置原則」)

- (二)

例外可進行限制（如材質、顏色、形式）、禁止（不得裝設），其要件如下：

1. 規約另有規定或區分所有權人會議已有決議
2. 向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案

- (三) 禁止之例外

然而，縱使已依規約或決議予以禁止裝設鐵窗，仍有例外得裝設之要件：

1. 公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶
2. 不妨礙逃生（縣市規定應 設供消防人員救災使用之有效開口）
3. 不突出外牆面
4. 設置理由消失且不符限制者，應予改善或回復原狀

亦即符合上述要件者，管委員不得阻擾設置，但得協調設置材質、顏色、形式

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*