

公寓大廈除住宅使用外，是否可做其他用途？其限制為何？

公寓大廈管理條例第五條規定，「區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。」其立法目的係在規範專有部分之使用正常化及創造相互間之共同利益。而建築物之「正常使用」究係何指，概括而言，只要符合法令規定之使用方法即屬正常使用。意即第十五條第一項之規定，「住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更。」而區分所有權人共同利益之行為，是建立在以人為基礎之健康、安全、無壓迫感、非擁擠、無損毀、無購亂、無高度噪音及充分私密性、衛生等林林總總。以人為主體的群居生活條件之完整被保護與不可侵犯之共同利益行為，此見諸本條例後述之修繕、管理、維護及至管理委員會之輕度介入行為，都是以共同利益為內容之延伸性規範。