

# 臺南市公寓大廈案例彙編

Q1:○○區7樓-9(頂樓)住戶反映:大樓屋頂漏水導致家內裝潢受損，擔心每次下雨受損會日趨嚴重，向管委會反映修繕屋頂，卻要民眾自行吸收全部費用，覺得不合理。

ANS:查公寓大廈管理條例第10條規定：「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」另所反映事項則屬住戶間之私權糾紛，係屬私法上之法律關係，如有爭執，宜循司法調解程序或民事訴訟程序，以求解決。

Q2:有關在○○公寓的住戶，近來公寓管理室有公告張貼養狗人士如需帶狗外出都需要綁狗鍊，可是就在警衛室外卻有主人坐在出入口旁邊且狗沒有綁鍊子，雖然狗小隻且看起來無攻擊性，可是一些較幼小的孩童多少還是會受到驚嚇，管理室人員也都沒有提醒或制止，因為上班時間關係都無法遇到管理室主任，直接跟警衛室人員說明也因就在旁邊不處理，感覺不是那麼妥當，是否有其他辦法處理。

ANS:查內政部營建署98年3月26日營署建管字第0980018276號函略關於依公寓大廈管理條例第26條各自成立管理委員會後，其區分所有權會議決議或規約規定事項執行疑義乙案說明略以：「……全體區分所有權人會議決議或規約內容產生執行疑義，除得再召開全體區分所有權人會議做成決議外，如有爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決……」爰本案反映事項，倘有疑義或認有紛爭之虞，建議參考上開裁判及解釋函意旨尋求解決。

Q3:陳詢關於大樓車庫鐵門問題，因住戶在颱風期間若為了避免鐵門被吹壞都會建議升起鐵門。但鐵門升起的話，住戶會擔心颱風吹捲的物品會損壞到車輛。如果因為颱風天災，車庫鐵捲門放下保護住戶的車，但因為鐵門被天災吹壞而損害到停在車庫內的車輛，這車損

責任如何歸屬?大樓已有設置鐵門防護，且颱風為天災，因為天災而損壞到鐵門進而損壞停放於內的車輛...車損部分可住戶自行負擔?

ANS:查公寓大廈管理條例第10條規定略以：「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」相關公寓大廈修繕、管理、維護應遵守上開規定。惟所訂規約相關規定是否具效力，係屬私法上之法律關係，建議先向該大樓管理委員會反映，如有爭執，宜循司法調解程序或民事訴訟程序，以求解決。

Q4:有關陳情所居住○○區大樓，要清化糞池，因老舊公寓化糞池設在1樓住家裡面，但要清理1樓住家都不同意，3樓跟4樓要清理無法進入，已經10年沒有清理乙案。

ANS:查公寓大廈管理條例第10條規定：「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」另所反映事項則屬私權糾紛，係屬私法上之法律關係，如有爭執，宜循司法調解程序或民事訴訟程序，以求解決。

Q5：公寓大廈外牆面因天候變化磁磚剝落，應如何處理乙案。

ANS：1. 先於一定範圍拉警示線，提醒行人注意安全。  
2. 確認外牆面為共用或約定專用或專有部分，如有爭議召開區分所有權人會議決議。  
3. 建築法第77條第1項規定：「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」

4. 公寓大廈管理條例第10條規定：「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」。
5. 有公寓大廈管理組織狀態下，依公寓大廈管理條例第10條規定辦理。
6. 無公寓大廈管理組織下，依建築法第77條第1項規定限期建築物所有權人、使用人改善，並要求儘速成立公寓大廈管理組織，以便處理社區事務。

Q6：公寓大廈住戶於共用部分(如走廊、樓梯)，應如何處理。

- ANS：1. 管理委員會得依公寓大廈管理條例第16條第1項、第4項規定辦理，如雜物不知何住戶堆放，建議提送區分所有權人會議討論處理方式，如拍照公告限期處理，於期限後整理堆放儲藏室，再於一定年限後公告限期請環保公司或環保局清除，但建議洽詢法律專業人士如何兼顧住戶權益。
2. 如未成立公寓大廈管理組織建請於成立大廈管理組織召開區分所有權人會議決議。

Q7: 陳情反映仁德區公寓大廈住戶表示自己是○○○城的住戶，今日發現財委、監委的名字和所蓋的章名字不一樣，且帳戶不清不處，要查證說要經過委員，民眾認為這樣不清不處的帳戶，對該處的住戶權益有損，希望有關單位可以前往稽查處理乙案。

ANS: 查按最高法院92年台上字第2517號裁判，公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意思機關。其區分所有權人會議之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，依公寓大廈管理條例第一條第二項規定，固應適用民法第五十六條第一項撤銷總

會決議之規定，由區分所有權人請求法院撤銷區分所有權人會議之決議。另依內政部營建署98年3月26日營署建管字第0980018276號函略關於依公寓大廈管理條例第26條各自成立管理委員會後，其區分所有權會議決議或規約規定事項執行疑義乙案說明略以：

「……全體區分所有權人會議決議或規約內容產生執行疑義，除得再召開全體區分所有權人會議做成決議外，如有爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決……」爰所反映旨揭管理委員會會議召開有資格不符，冒名頂替之事，且認有違反規定，已影響自身權益，建議參考上開裁判及解釋函意旨尋求解決。

Q8: 關於住戶反映公寓大廈管理組織開會決議沒有經過區分所有權人同意，且沒有通知住戶，就私自開會決定每個停車位，要加收50元。現在要繳500元，覺得這樣不合理。

ANS: 查依內政部營建署98年3月26日營署建管字第0980018276號函略關於依公寓大廈管理條例第26條各自成立管理委員會後，其區分所有權會議決議或規約規定事項執行疑義乙案說明略以：「……全體區分所有權人會議決議或規約內容產生執行疑義，除得再召開全體區分所有權人會議做成決議外，如有爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決……」爰臺端反映事項，倘有疑義或認有紛爭之虞，建議參考上開裁判及解釋函意旨尋求解決。

Q9: 區分所有權人會議決議，住戶覺得損害權益及公平正義原則，應循何管道處理。

ANS: 1. 依民法第820條第1項、第2項規定：「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」、「依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。」。

2. 建議先向法扶循求協助，再向當地轄區區公所申請調解，或因係屬私法上之法律關係，宜循司法調解程序或民事訴訟程序，以求解決。

Q10：公寓大廈部分住戶多期不繳管理費。

ANS：1. 建議向當地轄區區公所申請調解或向法律扶助申請協助。

2. 建議依公寓大廈管理條例第21條規定：「區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。」。

3. 如住戶暫時無力負擔管理費，建議得依勞保法規定之薪資給付以勞役服務抵扣管理費，但須經區分所有權人會議決議並納入規約規定。

Q11：未成立公寓大廈管理組織之公寓大廈住戶拒絕分擔小公電費，如何處理？

ANS：1. 公寓大廈管理條例第10條第2項規定：「公寓大廈管理條例第21條規定「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。」。

2. 民法第822條第1項、第2項規定：「共有物之管理費及其他負擔，除契約另有約定外，應由各共有人按其應有部分分擔之。」、「共有人中之一人，就共有物之負擔為支付，而逾其所應分擔之部分者，對於其他共有人得按其各應分擔之部分，請求償還。」。

3. 故未成立公寓大廈管理組織之公寓大廈住戶拒絕分擔小公電費，建議向當地轄區區公所申請調解，或係屬私法上之法律關係，如有爭執，宜循司法調解程序或民事訴訟程序，以求解決。

Q12：約定共用部分之機械停車設備損害，住戶不負擔修繕費用。

ANS：1. 公寓大廈管理條例第10條第2項規定：「公寓大廈管理條例第21條規定「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分

所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。」。

2. 民法第 822 條第 1 項、第 2 項規定：「共有物之管理費及其他負擔，除契約另有約定外，應由各共有人按其應有部分分擔之。」、「共有人中之一人，就共有物之負擔為支付，而逾其所應分擔之部分者，對於其他共有人得按其各應分擔之部分，請求償還。」。
3. 建議向當地轄區區公所申請調解，或係屬私法上之法律關係，如有爭執，宜循司法調解程序或民事訴訟程序，以求解決。

Q13：公寓大廈住戶於汽車停車位堆放雜物及機車位。

- ANS：1. 公寓大廈管理條例第15條第1項、第2項規定：「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。」、「住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，報請直轄市、縣（市）主管機關處理，並要求其回復原狀。」。
2. 管委會應依公寓大廈管理條例第15條第2項規定限期住戶將機車移除及雜物清除，回復正常用途使用，如不改善，則報請主管機關處理。

Q14：公寓大廈管理條例規定以外之住戶違規行為，區分所有權人會議得否自訂罰則。

ANS：基於社區管理社區自治，及不損及住戶權益原則下，得自訂罰則，對住戶行為加以約束，以達社區和諧之目的。

Q15：○公寓大廈住戶規約訂定須選出7名管理委員組成管理委員會，區分所有權人選出5名正取委員3名備取委員，因故4名管理委員請辭，3名備取委員遞補為正式委員，共4名管理委員組成管理委員會，得否申請同屆改選主任委員公寓大廈管理組織變更報備登記？

ANS：如4名管理委員組成之管理委員會，能夠召開委員會會議處理公寓大廈公共事務，得依公寓大廈管理報備事項處理原則規定申請同屆改選主任委員公寓大廈管理組織變更報備登記。

Q16：建造執照層幢棟戶數登載地上4層○幢○棟○戶及地上20層○幢○

棟○戶，地上4層○幢○棟○戶建物先領得部分使用執照，地上20層○幢○棟○戶建物尚未興建，則已領部分使用執照之地上4層○幢○棟○戶建物，可否申請成立公寓大廈管理組織報備登記？

ANS：可以，但須於區分所有權人會議決議載明於同一建築基地申請建物領得使用執照後，須合併共同組成一個公寓大廈管理組織。

Q17：○公寓大廈為訂定地下室停車場違規機車罰則，預採行鎖機車及罰金等2種處理方式，函詢可行性與適法性為何？

ANS：1. 公寓大廈管理條例第23條第1項說明略以：「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。」。

2. 公寓大廈管理條例第23條第2項第2、4款規定：「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：二、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。四、違反義務之處理方式。」。

3. 內政部營建署91年12月9日營署建管字第0910076827號函略以：「有關函為公寓大廈停車空間之使用管理，倘為共用部分或約定專用部分者，按前開條例第23條．．．規定觀之，如不牴觸法令之特別約定得訂於規約中，有關公寓大廈停車位之使用管理自得訂定於規約中或於規約約定另行訂定「停車場使用管理」有關辦法。」。

4. 內政部營建署92年3月14日營署建管字第0922903904號函「函詢禁止住戶於社區內道路停車，違者處以罰款乙節，按如對該公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係有特別約定時，依同條例施行細則第2條（修正條文第23條）之規定，應經載明於規約之中，否則不生效力。至於對違規者予以鎖車之規定，因其涉及妨害他人行使權利，除非經其同意或有法律授權之明文規定，否則管理委員會不宜逕行為之，以免承擔法律責任。」。



Q18：○公寓大廈召開區分所有權人會議，區分所有權人臨時有事，可否以口頭授權另位區分所有權人代為出席，於會議後另補委託書完成委託出席程序。

ANS：1. 公寓大廈管理條例第27條第3項規定：「區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席；……。」  
2. 區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，受委託人須於開會當日攜帶委託書，經由管理委員會核對符合上開法令受委託人資格，方能進入會場行使區分所有權人授予之權利。

Q19：公寓大廈中庭停放汽車，如何處理？

ANS：1. 公寓大廈管理條例第9條第2項、第3項規定：「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」、「前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。」。  
2. 公寓大廈管理條例第23條第1項說明略以：「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。」。  
3. 公寓大廈管理條例第23條第2項第2、4款規定：「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：二、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。四、違反義務之處理方式。」。  
4. 建請釐清使用執照核准圖說社區中庭空間核准用途，如有特別約定，須符合上開法令第9條第2項、第3項規定，並依上開法令第23條第2項第2、4款規定辦理。