

Q1：有關市民陳詢：「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，應如何處理乙案。」

ANS：

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：有關市民陳詢：「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，應如何處理乙案。」

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。

Q3：有關市民陳詢：「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，應如何處理乙案。」、「約定共用部分之機械停車設備損害，住戶不負擔修繕費用，應如何處理乙案。」

ANS：

公寓大廈管理條例第10條第2項規定：「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。」。

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。」。

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。

Q4：有關市民陳詢：「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。

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。

Q5：有關市民陳詢：「有關無管委會之老舊國宅，住戶擔心有結構安全之疑慮，請政府協助處理乙案。」

ANS：

1. 有關國民住宅條例已於 104 年 1 月 7 日廢止，依住宅法規定後續應依公寓大廈管理條例辦理。
2. 有關市民反映共用部分安全維護事項，係屬全體區分所有權人責任與義務，爰請儘速成立公寓大廈管理組織，以便處理社區事務。另依據建築法第 77 條規定，建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與構造及設備安全；倘住戶對其建築物安全性有疑慮，應逕行委託相關專業技師協助鑑定。

Q6：有關市民陳詢：「公寓大廈管理委員會已成立管委會，但尚未與起造人建設公司完成點交，惟電梯保養合約屆期，請問該由何者與電梯廠商續約？」

ANS：

公寓大廈管理條例57條已明定點交項目，惟設備保養合約非屬範疇，係屬契約私權，其責任歸屬應請兩造協調取得共識。

Q7：有關市民陳詢：「有關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，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。

Q8：有關市民陳詢：「公寓大廈管理費收取金額得否由管理委員會自行決定？」

ANS：

按「…有關收益、公共基金及其他經費之收支保管及運用由管理委員會辦理，至公寓大廈管理費收費標準除區分所有權人會議或規約另有規定外，應由公共基金支付或由區分所有權人按其共有部分之應有部分比例分擔之。」內政部90年5月2日台90內營字第9083473號函已有明釋。

Q9：有關市民陳詢：「前屋主沒有繳清管理費，找誰要？」

ANS：

除有生效之債務承擔或契約承擔外，管理委員會或管理負責人應依公寓大廈管理條例第21條、第22條之規定，向前屋主為之。

Q10：有關市民陳詢：「公寓大廈部分住戶多期不繳管理費，應如何處理乙案。」

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：有關市民陳詢：「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，覺得這樣不合理乙案。」

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。

Q12：有關市民陳詢：「住戶未繳管理費，管委會可以消磁不讓搭電梯嗎？」

ANS：

積欠管理費之處理，可依下列方式依序為之：

1. 積欠管理費之催告與積欠管理費資訊之公告
2. 訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息
3. 訴請法院強制其遷離
4. 聲請法院拍賣之

積欠管理費之處理，可依公寓大廈管理條例第21條、第22條之規定為之，尚不得以積欠管理費之由，妨害區分所有權人就建物及公共設施之通常使用。

Q13：有關市民陳詢：「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。

Q14：有關市民陳詢：「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：有關市民陳詢：「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。」。

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。」。

Q16：有關市民陳詢：「公寓大廈住戶於汽車停車位堆放雜物及機車位，應如何處理乙案。」

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。

Q17：有關市民陳詢：「公寓大廈中庭停放汽車，如何處理乙案。」

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。」。

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。

Q18：有關市民陳詢：「住戶反應鄰居在門口堆積雜物該如何處理？」

ANS：

依據公寓大廈管理條例第36條，請管委會去跟違規戶勸導並要求改善，如再未改善，請管委會將制止函及相關舉證資料函請工務局辦理。

Q19：有關市民陳詢：「大樓未成立管委會，住戶擅自將公共走道、樓梯或是公共空間堆放雜物或是設置門扇影響公共安全情事。」

ANS：

社區環境維護社係屬全體區分所有權人責任與義務，爰請成立管委會。

如堆積雜物問題請檢具違規人相關具體之資料或請求環保局、區公所及里長協助處理。

Q20：有關市民陳詢：「住戶反應樓上製造噪音該如何處理？」

ANS：

請管委會勸導並要求改善，或至公所調解委員會申請調解。

Q21：有關市民陳詢：「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。

Q22：有關市民陳詢：「住戶規約訂定須選出 7 名管理委員組成管委會，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 名管理委員組成管委會，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。

Q23：有關市民陳詢：「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。

Q24：有關市民陳詢：「建築物已經為單一所有權人，是否可免成立公寓大廈管理組織辦理報備登記？」

ANS：

如果建築物整體保存登記為「單一建號，同一權利主體」，無區分共有專有部分者，可以免適用公寓大廈管理條例。