

雲林縣政府公寓大廈管理案例彙編

雲林縣境內公寓大廈建築物隨著社會經濟發展及都市化集居現象而漸增，因其戶數、產權及使用上之複雜性，於管理維護上易產生爭議，然社區問題首重住戶自治之精神，再輔以行政資源幫助運作，並藉由處理案例的參考後，方能達到事半功倍之管理成效。因此，為協助本縣民眾了解社區管理實務，特將縣內各種常見爭議案件類型，本府處理情形，依公寓大廈管理條例法條順序彙整，供縣民參考。

案例1：王先生是某社區管理委員會的主委，該社區內的住戶屢屢向王先生反映該棟大樓住戶陳先生在陽台上搭蓋違建，應依法處理，是問王先生該如何處理？

按照公寓大廈管理條例第八條規定：「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。」因此只要管委會出面制止，並報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第二款處以新台幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，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。

案例2：住戶針對管理委員會運用公共基金依例補助及修繕工程是否濫用公款要求調閱單據明細等，係屬私權，倘有爭議，逕循司法途徑處理。

按「『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。』、『住戶應遵守下列事項：三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。』為公寓大廈管理條例第10條第2項、第6條第3款及第4款所明定，故共用管線漏水為共用部分修繕、管理、維護，應依上開條文規定辦理。台端來函檢附會議紀錄等資料，貴社區管委會主委就該戶以個案方式依例補助及所為修繕工程是否濫用公款等爭議，係屬私權，請台端逕循司法途徑處理。

案例3：吳小姐的隔壁鄰居最近買了一隻貓，但這隻貓常在她家門口或是樓梯間留下大小便，且到了深夜睡眠時刻，喵喵叫聲更是吵的讓人無法入眠，而且其鄰居住戶也不怎麼管教他的貓，讓部分相鄰之住戶們相當不滿，問吳小姐有何方式捍衛她的生活品質？

按公寓大廈管理條例第十六條第四項規定「住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定。」依此來看，如若規約有規定可以飼養動物之條文，基本上是允許住戶在公寓大廈中飼養動物的。但是吳小姐的鄰居寵物已經明顯妨礙了公共衛生和公共安寧，對於身處於同一公寓大廈之各區分所有權人而言，可視住戶之間的意見而定，從規約約定禁止飼養動物。

案例4：某公寓大廈陳主任委員詢問，公寓大廈未出售的空屋，其管理費應如何計算？

公寓大廈管理條例第十條第二項、第三項規定：「共用部分、約定共用部分之管理、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」，「前項共用部分、約定共用部分，若涉及公共環境清潔衛生之維持、公共消防滅火器材之維護、公共通道溝渠及相關設施之修繕，其費用政府得視情況予以補助，補助辦法由直轄市、縣(市)政府定之。」有關空屋之管理費收取應依前項條例規定辦理。

案例5：某公寓大廈建築物地下商場被區分所有權人會議決議要求要分擔公共用電，但因商場與其他住戶出入處不同，很少用到共用部分，所以從來沒有分擔過公電，今年起被要求要負擔是否合理？有無法律上方解決？

按公寓大廈管理條例第十條第二項規定：「共用部分管理、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」，是除非法律另有規定、或該商場住戶另依同法第二十六條規定另成立管理委員會、或經法院認定繳交公共用電費用有失公平而裁判無庸繳交前，該商場住戶並無拒繳之理由。

案例6：徐小姐所居住之大廈近來因管理委員會想限制住戶安裝鐵窗的樣式規格，並限制安裝分離式冷氣，是否合法？另社區管理委員會有權利限制其規定前已安裝之鐵窗及冷氣嗎？

依公寓大廈管理條例第八條之規定「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」，「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，應報請主管機關依第四十九條第一項規定處理，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」。因此原則上，要安裝鐵窗及冷氣，依前開公寓大廈管理條例第八條之規定，應先經由區分所有權人會議之決議同意後方得為之，而非是由區分所有權人會議加以「事後限制」。因此，若先前未經區分所有權人會議之決議，則依法即不得任意安裝，管委會自得依前開函示辦理。若之前已經同意，而事後又經調整，則依法律不溯及既往之法理，應不得回溯限制之前已合法安裝者。

案例7：某社區管理委員會反映建設公司尚未公設修繕完成及見證移交。

公寓大廈管理條例第57條：「起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。前項公寓大廈之水電、機械設施、消防設施及各類管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人者，主管機關命起造人負責修復改善，並於一個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續。」。

案例8：管理委員對於外牆修繕部分認定不一，只願意修繕有陽台磁磚外牆及部分玻璃外牆，住戶玻璃外牆部分要求各區權人自行修繕。

公寓大廈管理條例第10條：「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。」。

案例9：社區多數住戶拒絕配合檢查修繕事宜。

公寓大廈管理條例第6條：「住戶應遵守下列事項：…二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。」。

案例10：社區住戶將水塔雜物堆置於社區空地。

水塔雜物為設備無涉變更使用規定，所放置位置亦非屬條例16條範疇，熱水器為設備亦無涉變更使用規定，公寓大廈管理條例第23條：「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。」。

案例11：林小姐投訴，其住家樓下是一家頗負盛名的海產店，每次他回家經過看到那揮灑著汗水的廚師，持著大鍋在大火上炒炒炒，雖然香味讓人食指大動，但是看到店家外擺放的一桶桶瓦斯，還是令人害怕難保有什麼意外發生，問林小姐該如何維護自己的生活保障？

公寓大廈管理條例第十七條：「住戶於公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃物品者，應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任險，其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償擔任。其投保、補償辦法及保險費率由中央主管機關會同財政部另定之。」

前項投保公共意外責任險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。」由於近年來陸續發生多起公寓大廈之火災事故，為了以防事後業者本身因資產能力不足且未投保公共意外責任險，使得受難者及其家屬求償無門，所以本條文明定了該業者有強制保險義務與差額補償責任。本案宜由林小姐函報各縣（市）政府主管機關，由各縣（市）政府主管機關通知該小吃店並督促其改善。

案例12：某公寓大廈管理委員會指出，該社區某棟八樓住戶以未抽中大樓停車場車位為由，拒絕分擔小公電費，請問管理委員該會如何處理？

按「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。」民法第822條定有明文，是以無管委會之社區仍得依民法第822條第2項之規定，向其他住戶要求分擔費用，建議該管理委員會可於區分所有權人會議將該問題提出討論，並將決議成果修訂於停車場使用公約，使公寓大廈住戶有所依循。

案例13：社區公共設施『機車停車格』登記租用後取得永久使用(承租)權。

公寓大廈管理條例第9條：「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。」。公寓大廈管理條例第23條：「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：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。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。」。

案例14：社區樓地板漏水致影響申請人住家居住品質

公寓大廈管理條例第6條：「住戶應遵守下列事項：…二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。」。公寓大廈管理條例第10條：「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。」。公寓大廈管理條例第12條：「專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。」。

案例15:財務委員、監察委員可否由承租者擔任呢？

公寓大廈管理條例第29條：「公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。」故負責財務管理及監察業務之管理委員應由區分所有權人擔任。