

臺東縣政府公寓大廈管理案例彙編

臺東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。

爰此，為營造本縣良好居住環境，落實公寓大廈管理條例之立法目的，並協助本縣民眾了解社區管理實務，特將各種常見之公寓大廈疑難彙整，供本縣縣民參考。

案例一：陳先生在所住的公寓大廈公共樓梯間堆放雜物（腳踏車、鞋櫃及兩具等…），甚至封閉了樓梯的安全門，讓其他人無法方便進出，萬一發生火災則後果不堪設想。為維持公共安全，管理委員會出面規勸，但陳先生仍不加以改善，應該如何處理？

公寓大廈管理條例第十六條第二項規定「住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。」住戶違反前項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣(市)主管機關處理，處以新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務，屆期不改善或不履行者，得連續處罰，本規定係為維護公寓大廈之公共安全及公共衛生，請陳先生改善堆放雜物情形，以符規定。

案例二：沈小姐的隔壁鄰居最近買了一隻狗，但這隻狗常在她家門口或是樓梯間留下「黃金」，且到了深夜入眠時分，咆嘯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狗，讓部分相鄰之住戶們相當不滿，問沈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。但是沈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。

案例三：倪同學為了上學方便，在東大附近的公寓租了一間小套房，因倪同學對於居住品質非常關心，希望能多了解自己的住所環境，請問他能不能參與公寓的管理工作？

查公寓大廈管理條例第三條第八款之規定：「管理委員會係指住戶為執行區分所有權人會議決議事項暨公寓大廈管理維護工作，互選管理委員若干人設立之組織。」故一般管理委員會之成員為住戶即可。住戶，依同條例第十款定義：「指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意，而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。」因此，承租人屬於住戶毫無疑問，惟依第二十九條規定之：「主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」所以，只要區分所有權人會議同意，且不違反規約，承租人依法可以擔任管理委員。同條例第二十九條第四項規定：「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」。

案例四：張先生住在該公寓大廈一樓，其住鄰居日前想砌一面牆(矮牆)與外界區隔，是否合法?其他住戶權益是否有受損?且其主張目前大多數的公寓一樓，前面的空地幾乎都是一樓在使用，所以一樓也比較貴，其是否享有一樓的空地有專用且排他使用和管理該空地的權利?該空地果是屬於公有的空地，是不是可以約定專用呢?

依公寓大廈管理條例第七條規定，以下各款不得為約定專用部份：

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。

由上述可知，經過區分所有權人會議的特別決議或訂定規約時，在不違反法令規定之原則下，可將公寓大廈部分外牆面及屋頂部分設定為約定專用部分，作為廣告物懸掛之用；也可以將臨接一樓庭院或部份停車場設定專用使用權予特定區分所有權人。也就是說如果是公用部分，則若未約定專用，則屬共用土地，則自然不可自己獨自加以使用而排除其他人之使用。且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」，即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。至於所提到的砌牆行為，因其屬於共用部分，必須先經過區分所有權人會議之決議，且在建築前最好向主管機關申請建築執照，以免違反相關法規。

案例五：劉小姐父母所住之公寓因有多年歷史，已近老朽毀壞，亟思重新改建，惟有部分所有權人不表同意，此時於法有何解決之道？

依公寓大廈管理條例第十三條之規定：「公寓大廈之重建，應經全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人或典權人之同意。但有下列情形之一者，不在此限。一、配合都市更新計畫而實施重建者。二、嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞者。三、因地震、水災、風災、火災或其他重大事變，肇致危害公共安全者」，因此建築物如有該條但書法定重建的情形，無須經全體區分所有權人所同意，即得決議實施重建。另依第十四條之規定：「公寓大廈有前條第二款或第三款之情形之一，經區分所有權人會議依第三十一條規定決議重建時，區分所有權人不同意決議又不出讓區分所有權或同意後不依決議履行其義務者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分。前項之受讓人視為同意重建。重建之建造執照之申請，其名義以區分所有權人會議之決議為之。」而第三十一條規定：「應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。」綜上所述公寓大廈的重建，原則上應經全體區分所有權人及基地所有權人、地上權或典權人的同意；但若有上揭「法定重建之事由」，自可依該條例第三十一條的規定辦理。

案例六：某公寓大廈王主任委員詢問，公寓大廈未出售或未出租的空屋，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。

案例七：鍾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，為維護社區公共逃生避難之安全，管委會確實有權利限制住戶安裝鐵窗之樣式及規格，而分離式冷氣，因同樣會改變公寓大廈之外牆面，是亦有上開公寓大廈管理條例第八條之適用。

是以原則上，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。

案例八：某集居地區之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，所以十幾年都沒有分擔過公電，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。

案例九：周先生到府陳述所住的大廈共用部分（會客室）近日由管理委員會設立卡拉 OK 機台供作視聽歌唱使用，但其高低頻已造成多位住戶的困擾，是否可要求管委會停止此卡拉 OK 室之使用？

按公寓大廈管理條例第十六條之規定，住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動或其他與此相類的行為，因此，可執此規定向管委會反應，要求管委會停止卡拉 OK 室之使用，或協調制訂規則限制其使用之時間。如仍不從，則可對於發生喧囂之住戶，報請地方主管機關處理，由直轄市、縣(市)主管機關，對之處以新台幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰。受處罰鍰的住戶如不於通知的限期內繳納，則由地方主管機關將之移送法院強制執行，這樣一來，即可達維護社區安寧之目的。

不過，管委會設立卡拉 OK 室，係為提供社區住戶娛樂使用，其立意本頗為良好，只是未對於卡拉 OK 室詳加管理方使造成影響社區安寧之情況發生，如能先嘗試與管委會溝通，由管委會制訂卡拉 OK 室之管理規則及違反管理規則時之處罰辦法，以達兼顧社區娛樂及居住安寧之目的，應為較具體可行之辦法。

案例十：張先生是某社區管理委員會的主委，該社區內的住戶屢屢向張先生反映該棟大樓住戶李先生在屋頂平台上搭蓋違建，應依法處理，是問張先生該如何處理？

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。

案例十一：朱先生進線反映，其住家臥室天花板漏水，經追查得知是因為樓上陳先生家的水管漏水所致，經工程行評估必須撬開陳先生家的浴室地板才能修理，朱先生應如何解決漏水問題？又其修繕費用應由何人負擔？

依公寓大廈管理條例第六條第一項第二款規定「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。」但為避免滋生流弊，使其他住戶藉此任意要求進入他人屋內，而侵犯他人隱私或損及其利益，同條例第二項規定「前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。」

至於修繕費用，則依公寓大廈管理條例第十二條「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。」本案應告知陳先生相關規定，並請其配合辦理，已符規定。

案例十二：某出租業者併購隔壁的房子後，欲使家裡客廳空間更寬廣，就請來工人將相鄰的牆壁打通，請問該行為是否合法？

公寓大廈管理條例第十條第一項規定：「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。」

本案區分所有權人併購相鄰之專有部份後，原來的共同牆壁就變成了內牆，其拆除有無違反規定，需視該壁在構造上的作用來定。如果不屬於構造上承重牆壁的分間牆，則不受限制，但分間牆之變更屬於室內裝修行為，若該公寓大廈屬於供公眾使用建築物，依法仍應申請許可，方能施工。

又公寓大廈管理條例第七條第三款規定，公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及房屋等構造乃屬於不得為約定專用部分之項目，又該款規定之構造亦屬於建築法第八條定義建築物之主要構造，為建築物組成之不可或缺元素，不得任意拆除改裝。也就是說，該壁若屬於承重牆，則不能拆除。

案例十三：某住戶表示，該公寓的住戶們平時都忙於工作，放假的時候大家參加區分所有權人會議的意願也不高，因此這個公寓的某些住戶便想到以問卷的方式來取代開會，徵詢全部住戶的意見。試問，問卷是否能替代區分所有權人會議？

公寓大廈管理條例第二十九條、第三十條以及第三十一條已經明文規定，有關區分所有權人會議之決議程序及相關規定，故用問卷或是決選單方式寄發給各區分所有權人選擇完再回收的方法，不符合條例之規定。

案例十四：張小姐投訴，其住家樓下是一家頗負盛名的快炒小吃店，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，問張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。本案宜由張小姐函報各縣（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。

案例十五：張先生位於二樓的廁所，其馬桶漏水之修繕費用是否與漏下住戶共同負擔？

按「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。」為公寓大廈管理條例第十二條明定。是以樓上馬桶漏水部分若係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，又需斟酌漏水原因是否可歸責於一方？若是，則應由該方負責為妥。

案例十六：某公寓大廈管理委員會指出，該社區某棟七樓住戶以未抽中大樓停車場車位為由，拒絕分擔小公電費，請問管理委員會該會如何處理？

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。

案例十七：某公寓大廈主任委員陳述：雖未經開會決議，我以為在一定金錢範圍內我有權限，可以自由決定使用，我已經自己代墊10,000元更換地下停車場遙控器，及娛樂室樓地板更新的1萬多元，事後其他管理委員不同意付款，如何提告？

請求民事訴訟受委任代墊費用請求返還，或因管理之法律關係請求，代他人處理事務且該事務有利於他人的理由，請求給付，但建議未經決議就先做處理，是不妥的，以後應先表決再做。除非大樓定有規約規定，主任委員可以自行決定的權限，再依授權範圍內做處理為妥。

案例十八：黃伯伯表示，他兒子是區分所有權人，讓他們夫妻居住在本大樓，但大樓居然決議開會通知書中寫明，若非區分所有權人要閱覽資料必須由區分所有權人書面代為申請，有無違反規定？

根據公寓大廈管理條例第三十五條規定，利害關係人可以要求閱覽及影印，因此不限於區分所有權人，住戶例如家屬或租屋者均屬利害關係人。建議以書面申請，若還是不給看，則依公寓大廈管理條例四十八條請求當地縣（市）政府主管機關處理，並建議都以書面送達，以便存證。