

住安心
好生活

公寓大廈管理 相關法令與案例彙編



拚出宜蘭好生活

縣長的話

隨著時代的發展，「公寓大廈」已逐漸成為現今生活環境空間型態，住戶間的權利義務關係日趨複雜，彼此常因觀念、生活習慣及對法令認知差異，造成爭議事件層出不窮，如何協助民衆解決社區紛爭，共同建構和諧生活環境，一直是縣政府所努力的方向。

因此，縣政府每年舉辦「公寓大廈相關法令說明會」，讓民衆對於攸關生活之法令有正確認知。今年除擴大舉辦大型法令說明會外，特別辦理社區專場服務，直接與住戶面對面溝通，以實際解決社區個別問題。同時，針對社區住戶常面臨的問題，編印《公寓大廈管理相關法令與案例彙編》，就區分所有權人會議、管理委員會、財務、空間使用與防墜等事項列舉實際案例說明，讓公寓大廈相關人員更加瞭解如何正確運作及處理各項事務，以避免爭議事件產生，共同建構和善生活環境。

「我要以媽媽的心把宜蘭縣當成家一樣顧好。」這是我對全體縣民的承諾，舉辦說明會、編印案例彙編及輔導成立管理委員會，其主要目的就是為了健全公寓大廈管理組織，讓縣民瞭解相關法令與正確運作模式，減少紛爭，建構良善和諧的社區，大家攏是一家人，共同拚出宜蘭好生活！

林姿妤



目錄

公寓大廈管理條例	1
第一章 總則	1
第二章 住戶之權利義務	3
第三章 管理組織	12
第四章 管理服務人	19
第五章 罰則	21
第六章 附則	24
《民法》與《公寓大廈管理條例》相關之參考條文	29
公寓大廈管理條例施行細則	33
區分所有權人會議與組織報備案例	37
管理委員會與財務管理案例	67
專有部分與約定專用部分案例	113
共用部分與約定共用部分案例	127
公寓大廈防墜設施案例	141
案例索引	143
參考資料	151



公寓大廈管理條例

中華民國 84 年 6 月 28 日 (84) 華總 (一) 義字第 4316 號令公布全文 52 條
中華民國 89 年 4 月 26 日 (89) 華總一義字第 8900104430 號令修正第 2 條條文
中華民國 92 年 12 月 31 日總統華總一義字第 09200243911 號令修正公布全文 63 條；並自公布日施行
中華民國 95 年 1 月 18 日總統華總一義字第 0950005871 號令修正發布第 29 條條文；增訂第 59-1 條條文
中華民國 102 年 5 月 8 日總統華總一義字第 10200082711 號令修正公布第 8、27 條條文
中華民國 105 年 11 月 16 日總統華總一義字第 10500140111 號令修正公布第 8、18 條條文

第一章 總 則

第 1 條 (立法目的及適用範圍)

為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，特制定本條例。

本條例未規定者，適用其他法令之規定。

第 2 條 (主管機關)

本條例所稱主管機關：在中央為內政部，在直轄市為直轄市政府；
在縣(市)為縣(市)政府。

第 3 條 (名詞定義)

本條例用辭定義如下：

- 一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。
- 二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其



- 共用部分按其應有部分有所有權。
- 三、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。
- 四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。
- 五、約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。
- 六、約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。
- 七、區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。
- 八、住戶：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。
- 九、管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。
- 十、管理負責人：指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第二十八條第三項、第二十九條第六項規定為負責管理公寓大廈事務者。
- 十一、管理服務人：指由區分所有權人會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任而執行建築物管理維護事務之公寓大廈管理服務人員或管理維護公司。
- 十二、規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好



生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。

第二章 住戶之權利義務

第 4 條（專有部分）

區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

第 5 條（專有部分之使用權）

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。

第 6 條（住戶之義務）

住戶應遵守下列事項：

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 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。
- 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。



五、其他法令或規約規定事項。

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。

住戶違反第一項規定，經協調仍不履行時，住戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。

第 7 條（共用部分不得約定專用之範圍）

公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：

一、公寓大廈本身所占之地面。

二、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。

三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。

四、約定專用有違法令使用限制之規定者。

五、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。

第 8 條（公寓大廈外圍使用之限制）

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。

公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶，外牆開



口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。

住戶違反第一項規定，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。

第 9 條（共用部分之使用權）

各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。

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。

住戶違反第二項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

第 10 條（管理、維護費用）

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。

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。

第 11 條（拆除、修繕費用）

共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。

前項費用，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。

第 12 條（專有部分之權屬）

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。

第 13 條（必須重建之法定事由）

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。



第 14 條（重建建造執照之申請）

公寓大廈有前條第二款或第三款所定情形之一，經區分所有權人會議決議重建時，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。

第 15 條（依使用執照及規約使用之義務）

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。

第 16 條（維護公共安全、公共衛生與公共安寧之義務）

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、振動及其他與此相類之行為。

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。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使



用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

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。

住戶違反前四項規定時，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。

第 17 條（投保公共意外責任保險）

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性物品者，應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。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責任。其投保、補償辦法及保險費率由中央主管機關會同財政部定之。

前項投保公共意外責任保險，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。

第 18 條（公共基金之設置及來源）

公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：

- 一、起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。
- 二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。



三、本基金之孳息。

四、其他收入。

依前項第一款規定提列之公共基金，起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出繳交各直轄市、縣（市）主管機關公庫代收之證明；於公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並完成依第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後向直轄市、縣（市）主管機關報備，由公庫代為撥付。同款所稱比例或金額，由中央主管機關定之。

公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理；如經區分所有權人會議決議交付信託者，由管理負責人或管理委員會交付信託。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。第一項及第二項所規定起造人應提列之公共基金，於本條例公布施行前，起造人已取得建造執照者，不適用之。

第 19 條（區分所有權人對公共基金之權利）

區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第 20 條（公共基金移交程序）

管理負責人或管理委員會應定期將公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形公告，並於解職、離職或管理委員會改組時，將公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額移交新管理負責人或新管理委員會。

管理負責人或管理委員會拒絕前項公告或移交，經催告於七日內



仍不公告或移交時，得報請主管機關或訴請法院命其公告或移交。

第 21 條（積欠公共基金之催討程序）

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。

第 22 條（強制出讓之要件）

住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離：

- 一、積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
- 二、違反本條例規定經依第四十九條第一項第一款至第四款規定處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
- 三、其他違反法令或規約情節重大者。

前項之住戶如為區分所有權人時，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，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；於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理負責人或管理委員會得聲請法院拍賣之。

前項拍賣所得，除其他法律另有規定外，於積欠本條例應分擔之費用，其受償順序與第一順位抵押權同。



第 23 條（住戶規約之訂定及範圍）

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。

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。
- 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。
- 三、禁止住戶飼養動物之特別約定。
- 四、違反義務之處理方式。
- 五、財務運作之監督規定。
- 六、區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定。
- 七、糾紛之協調程序。

第 24 條（繼受人應繼受前區分所有人權利義務）

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第三十五條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。

公寓大廈專有部分之無權占有人，應遵守依本條例規定住戶應盡之義務。

無權占有人違反前項規定，準用第二十一條、第二十二條、第四十七條、第四十九條住戶之規定。



第三章 管理組織

第 25 條（會議之召開及召集人之產生方式）

區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議一次。

有下列情形之一者，應召開臨時會議：

- 一、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
- 二、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

區分所有權人會議除第二十八條規定外，由具區分所有權人身份之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。

召集人無法依前項規定互推產生時，各區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定臨時召集人，區分所有權人不申請指定時，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要指定區分所有權人一人為臨時召集人，或依規約輪流擔任，其任期至互推召集人為止。



第 26 條（非封閉式之公寓大廈規約訂定）

非封閉式之公寓大廈集居社區其地面層為各自獨立之數幢建築物，且區內屬住宅與辦公、商場混合使用，其辦公、商場之出入口各自獨立之公寓大廈，各該幢內之辦公、商場部分，得就該幢或結合他幢內之辦公、商場部分，經其區分所有權人過半數書面同意，及全體區分所有權人會議決議或規約明定下列各款事項後，以該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。

一、共用部分、約定共用部分範圍之劃分。

二、共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護範圍及管理維護費用之分擔方式。

三、公共基金之分配。

四、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑、餘額及第三十六條第八款規定保管文件之移交。

五、全體區分所有權人會議與各該辦公、商場部分之區分所有權人會議之分工事宜。

第二十條、第二十七條、第二十九條至第三十九條、第四十八條、第四十九條第一項第七款及第五十四條規定，於依前項召開或成立之區分所有權人會議、管理委員會及其主任委員、管理委員準用之。

第 27 條（區分所有權之計算方式）

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。



區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

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；受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。

第 28 條（起造人召集會議）

公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。

前項起造人為數人時，應互推一人為之。出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第三十一條規定之定額而未能成立管理委員會時，起造人應就同一議案重新召集會議一次。

起造人於召集區分所有權人召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人。

第 29 條（管理委員會、管理負責人之成立）

公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。

公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。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。

管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。

前項管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有第二十條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。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。

公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，以第二十五條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。區分所有權人無法互推召集人或申請指定臨時召集人時，區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定住戶一人為管理負責人，其任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止。

第 30 條（召開會議之通知方法）

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於二日。



管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

第 31 條（區分所有權之計算方式）

區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，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。

第 32 條（未獲致決議時重新開議之要件）

區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

前項決議之會議紀錄依第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

第一項會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第 33 條（區分所有權之決議效力）

區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：



- 一、專有部分經依區分所有權人會議約定為約定共用部分者，應經該專有部分區分所有權人同意。
- 二、公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電臺基地臺等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。
- 三、依第五十六條第一項規定成立之約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。

第 34 條（會議紀錄作成方式及送達公告）

區分所有權人會議應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。前項會議紀錄，應與出席區分所有權人之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第 35 條（請求閱覽或影印之權利）

利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。

第 36 條（管理委員會之職務範圍）

管理委員會之職務如下：



- 一、區分所有權人會議決議事項之執行。
- 二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。
- 三、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。
- 四、住戶共同事務應興革事項之建議。
- 五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。
- 六、住戶違反第六條第一項規定之協調。
- 七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。
- 八、規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。
- 九、管理服務人之委任、僱傭及監督。
- 十、會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- 十一、共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- 十二、依規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。
- 十三、其他依本條例或規約所定事項。

第 37 條（管理委員會會議決議內容）

管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。

第 38 條（管理委員會於民事訴訟上有當事人能力）

管理委員會有當事人能力。

管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權



人。

第 39 條（管理委員會應向區分所有權人會議負責）

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務。

第 40 條（管理委員會之職務於管理負責人準用之）

第三十六條、第三十八條及前條規定，於管理負責人準用之。

第四章 管理服務人

第 41 條（執業許可登記）

公寓大廈管理維護公司應經中央主管機關許可及辦理公司登記，並向中央主管機關申領登記證後，始得執業。

第 42 條（管理維護事務）

公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務。

第 43 條（公寓大廈管理維護公司執行業務規定）

公寓大廈管理維護公司，應依下列規定執行業務：

- 一、應依規定類別，聘僱一定人數領有中央主管機關核發認可證之繼續性從業之管理服務人員，並負監督考核之責。
- 二、應指派前款之管理服務人員辦理管理維護事務。
- 三、應依業務執行規範執行業務。

第 44 條（受僱之管理服務人員執行業務規定）

受僱於公寓大廈管理維護公司之管理服務人員，應依下列規定執



行業務：

- 一、應依核准業務類別、項目執行管理維護事務。
- 二、不得將管理服務人員認可證提供他人使用或使用他人之認可證執業。
- 三、不得同時受聘於二家以上之管理維護公司。
- 四、應參加中央主管機關舉辦或委託之相關機構、團體辦理之訓練。

第 45 條（受僱以外之管理服務人員執行業務規定）

前條以外之公寓大廈管理服務人員，應依下列規定執行業務：

- 一、應依核准業務類別、項目執行管理維護事務。
- 二、不得將管理服務人員認可證提供他人使用或使用他人之認可證執業。
- 三、應參加中央主管機關舉辦或委託之相關機構、團體辦理之訓練。

第 46 條（管理維護公司及人員管理辦法之訂定）

第四十一條至前條公寓大廈管理維護公司及管理服務人員之資格、條件、管理維護公司聘僱管理服務人員之類別與一定人數、登記證與認可證之申請與核發、業務範圍、業務執行規範、責任、輔導、獎勵、參加訓練之方式、內容與時數、受委託辦理訓練之機構、團體之資格、條件與責任及登記費之收費基準等事項之管理辦法，由中央主管機關定之。



第五章 罰則

第 47 條（罰則）

有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：

- 一、區分所有權人會議召集人、起造人或臨時召集人違反第二十五條或第二十八條所定之召集義務者。
- 二、住戶違反第十六條第一項或第四項規定者。
- 三、區分所有權人或住戶違反第六條規定，主管機關受理住戶、管理負責人或管理委員會之請求，經通知限期改善，屆期不改善者。

第 48 條（罰則）

有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：

- 一、管理負責人、主任委員或管理委員未善盡督促第十七條所定住戶投保責任保險之義務者。
- 二、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第二十二條所定促請改善或訴請法院強制遷離或強制出讓該區分所有權之職務者。
- 三、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由違反第三十五條規定者。



四、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第三十六條第一款、第五款至第十二款所定之職務，顯然影響住戶權益者。

第 49 條（罰則）

有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處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：

- 一、區分所有權人對專有部分之利用違反第五條規定者。
 - 二、住戶違反第八條第一項或第九條第二項關於公寓大廈變更使用限制規定，經制止而不遵從者。
 - 三、住戶違反第十五條第一項規定擅自變更專有或約定專用之使用者。
 - 四、住戶違反第十六條第二項或第三項規定者。
 - 五、住戶違反第十七條所定投保責任保險之義務者。
 - 六、區分所有權人違反第十八條第一項第二款規定未繳納公共基金者。
 - 七、管理負責人、主任委員或管理委員違反第二十條所定之公告或移交義務者。
 - 八、起造人或建築業者違反第五十七條或第五十八條規定者。
- 有供營業使用事實之住戶有前項第三款或第四款行為，因而致人於死者，處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰金；致重傷者，處六個月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣五十萬元以上二百五十萬元以下罰金。



第 50 條（罰則）

從事公寓大廈管理維護業務之管理維護公司或管理服務人員違反第四十二條規定，未經領得登記證、認可證或經廢止登記證、認可證而營業，或接受公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議決議之委任或僱傭執行公寓大廈管理維護服務業務者，由直轄市、縣（市）主管機關勒令其停業或停止執行業務，並處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰；其拒不遵從者，得按次連續處罰。

第 51 條（罰則）

公寓大廈管理維護公司，違反第四十三條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得予停業、廢止其許可或登記證或處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰；其未依規定向中央主管機關申領登記證者，中央主管機關應廢止其許可。

受僱於公寓大廈管理維護公司之管理服務人員，違反第四十四條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得廢止其認可證或停止其執行公寓大廈管理維護業務三個月以上三年以下或處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰。

前項以外之公寓大廈管理服務人員，違反第四十五條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得廢止其認可證或停止其執行公寓大廈管理維護業務六個月以上三年以下或處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰。



第 52 條（強制執行）

依本條例所處之罰鍰，經限期繳納，屆期仍不繳納者，依法移送強制執行。

第六章 附則

第 53 條（集居地區之管理及組織）

多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。

第 54 條（催告事項）

本條例所定應行催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

第 55 條（管理委員會之成立或管理負責人之推選）

本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第二十五條第四項規定，互推一人為召集人，並召開第一次區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。

前項公寓大廈於區分所有權人會議訂定規約前，以第六十條規約範本視為規約。但得不受第七條各款不得為約定專用部分之限制。

對第一項未成立管理組織並報備之公寓大廈，直轄市、縣（市）主管機關得分期、分區、分類（按樓高或使用之不同等分類）擬



定計畫，輔導召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。

第 56 條（建物所有權登記）

公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。

前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。

公寓大廈之起造人或區分所有權人應依使用執照所記載之用途及下列測繪規定，辦理建物所有權第一次登記：

- 一、獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界。
- 二、建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。
- 三、附屬建物以其外緣為界辦理登記。
- 四、有隔牆之共用牆壁，依第二款之規定，無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。

第一項共用部分之圖說，應包括設置管理維護使用空間之詳細位置圖說。

本條例中華民國九十二年十二月九日修正施行前，領得使用執照之公寓大廈，得設置一定規模、高度之管理維護使用空間，並不計入建築面積及總樓地板面積；其免計入建築面積及總樓地板面積之一定規模、高度之管理維護使用空間及設置條件等事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。



第 57 條（檢測移交）

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。

第 58 條（消費者權益）

公寓大廈起造人或建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售。公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。

第 59 條（舉證處理）

區分所有權人會議召集人、臨時召集人、起造人、建築業者、區分所有權人、住戶、管理負責人、主任委員或管理委員有第四十七條、第四十八條或第四十九條各款所定情事之一時，他區分所有權人、利害關係人、管理負責人或管理委員會得列舉事實及提



出證據，報直轄市、縣（市）主管機關處理。

第 59 條之 1（爭議事件調處委員會之設立）

直轄市、縣（市）政府為處理有關公寓大廈爭議事件，得聘請資深之專家、學者及建築師、律師，並指定公寓大廈及建築管理主管人員，組設公寓大廈爭議事件調處委員會。

前項調處委員會之組織，由內政部定之。

第 60 條（規約範本）

規約範本，由中央主管機關定之。

第五十六條規約草約，得依前項規約範本制作。

第 61 條（委託或委辦處理事項）

第六條、第九條、第十五條、第十六條、第二十條、第二十五條、第二十八條、第二十九條及第五十九條所定主管機關應處理事項，得委託或委辦鄉（鎮、市、區）公所辦理。

第 62 條（施行細則）

本條例施行細則，由中央主管機關定之。

第 63 條（施行日）

本條例自公布日施行。





《民法》與《公寓大廈管理條例》相關之參考條文

第 56 條（總會之無效及撤銷）

總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後三個月內請求法院撤銷其決議。但出席社員，對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限。

總會決議之內容違反法令或章程者，無效。

第 799 條（建築物之區分所有）

稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。

前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。

專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用；共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用。

區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。

專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。



第 799-1 條 （建築物之費用分擔）

區分所有建築物共有部分之修繕費及其他負擔，由各所有人按其應有部分分擔之。但規約另有約定者，不在此限。

前項規定，於專有部分經依前條第三項之約定供區分所有建築物之所有人共同使用者，準用之。

規約之內容依區分所有建築物之專有部分、共有部分及其基地之位置、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人已否支付對價及其他情事，按其情形顯失公平者，不同意之區分所有人得於規約成立後三個月內，請求法院撤銷之。

區分所有人間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘束；其依其他約定所生之權利義務，特定繼受人對於約定之內容明知或可得而知者，亦同。

第 799-2 條 （同一建築物之所有人區分）

同一建築物屬於同一人所有，經區分為數專有部分登記所有權者，準用第七百九十九條規定。

第 800 條 （他人正中宅門之使用）

第七百九十九條情形，其專有部分之所有人，有使用他專有部分所有人正中宅門之必要者，得使用之。但另有特約或另有習慣者，從其特約或習慣。

因前項使用，致他專有部分之所有人受損害者，應支付償金。

第 800-1 條 （準用範圍）

第七百七十四條至前條規定，於地上權人、農育權人、不動產役權人、典權人、承租人、其他土地、建築物或其他工作物利用人



《民法》與《公寓大廈管理條例》相關之參考條文

準用之。





公寓大廈管理條例施行細則

中華民國 85 年 10 月 2 日臺內營字第 8585545 號令發布

內政部 94 年 11 月 16 日臺內營字第 0940011177 號令修正

- 第 1 條 本細則依公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第六十二條規定訂定之。
- 第 2 條 本條例所稱區分所有權比例，指區分所有權人之專有部分依本條例第五十六條第三項測繪之面積與公寓大廈專有部分全部面積總和之比。建築物已完成登記者，依登記機關之記載為準。同一區分所有權人有數專有部分者，前項區分所有權比例，應予累計。但於計算區分所有權人會議之比例時，應受本條例第二十七條第二項規定之限制。
- 第 3 條 本條例所定區分所有權人之人數，其計算方式如下：
- 一、區分所有權已登記者，按其登記人數計算。但數人共有一專有部分者，以一人計。
 - 二、區分所有權未登記者，依本條例第五十六條第一項圖說之標示，每一專有部分以一人計。
- 第 4 條 本條例第七條第一款所稱公寓大廈本身所占之地面，指建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影範圍。
- 第 5 條 本條例第十八條第一項第一款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，依下列標準計算之：
- 一、新臺幣一千萬元以下者為千分之二十。



二、逾新臺幣一千萬元至新臺幣一億元者，超過新臺幣一千萬元部分為千分之十五。

三、逾新臺幣一億元至新臺幣十億元者，超過新臺幣一億元部分為千分之五。

四、逾新臺幣十億元者，超過新臺幣十億元部分為千分之三。
前項工程造價，指經直轄市、縣（市）主管建築機關核發建造執照載明之工程造價。

政府興建住宅之公共基金，其他法規有特別規定者，依其規定。

第 6 條 本條例第二十二條第一項第一款所稱區分所有權總價，指管理負責人或管理委員會促請該區分所有權人或住戶改善時，建築物之評定標準價格及當期土地公告現值之和。

第 7 條 本條例第二十五條第三項所定由區分所有權人互推一人為召集人，除規約另有規定者外，應有區分所有權人二人以上書面推選，經公告十日後生效。

前項被推選人為數人或公告期間另有他人被推選時，以推選之區分所有權人人數較多者任之；人數相同時，以區分所有權比例合計較多者任之。新被推選人與原被推選人不為同一人時，公告日數應自新被推選人被推選之次日起算。

前二項之推選人於推選後喪失區分所有權人資格時，除受讓人另為意思表示者外，其所為之推選行為仍為有效。

區分所有權人推選管理負責人時，準用前三項規定。

第 8 條 本條例第二十六條第一項、第二十八條第一項及第五十五條第一項所定報備之資料如下：



一、成立管理委員會或推選管理負責人時之全體區分所有權人名冊及出席區分所有權人名冊。

二、成立管理委員會或推選管理負責人時之區分所有權人會議會議紀錄或推選書或其他證明文件。

直轄市、縣（市）主管機關受理前項報備資料，應予建檔。

第 9 條 本條例第三十三條第二款所定無線電臺基地臺等類似強波發射設備，由無線電臺基地臺之目的事業主管機關認定之。

第 10 條 本條例第二十六條第一項第四款、第三十五條及第三十六條第八款所稱會計憑證，指證明會計事項之原始憑證；會計帳簿，指日記帳及總分類帳；財務報表，指公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表及財產目錄、費用及應收未收款明細。

第 11 條 本條例第三十六條所定管理委員會之職務，除第七款至第九款、第十一款及第十二款外，經管理委員會決議或管理負責人以書面授權者，得由管理服務人執行之。但區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。

第 12 條 本條例第五十三條所定其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，指下列情形之一：

一、依建築法第十一條規定之一宗建築基地。

二、依非都市土地使用管制規則及中華民國九十二年三月二十六日修正施行前山坡地開發建築管理辦法申請開發許可範圍內之地區。

三、其他經直轄市、縣（市）主管機關認定其共同設施之使用



與管理具有整體不可分割之地區。

第 13 條 本條例所定之公告，應於公寓大廈公告欄內為之；未設公告欄者，應於主要出入口明顯處所為之。

第 14 條 本細則自發布日施行。

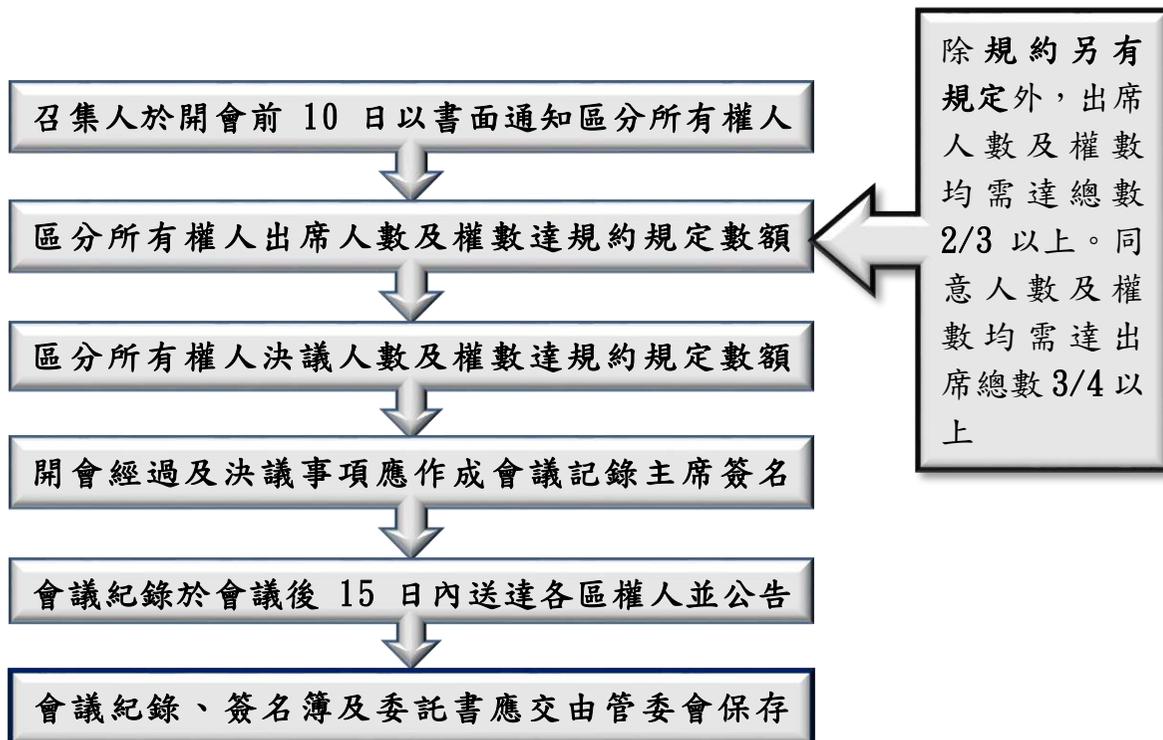


區分所有權人會議與組織報備案例

一、區分所有權人會議召集人與召開程序為何？

問題：請教區分所有權人會議由何人負責召集？其召開程序為何。

說明：按「公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於 3 個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。」、「區分所有權人會議除第 28 條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；•••••。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推 1 人為召集人；•••••。」、「召集人無法依前項規定互推產生時，各區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定臨時召集人，區分所有權人不申請指定時，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要指定區分所有權人 1 人為臨時召集人，或依規約輪流擔任，其任期至互推召集人為止。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 28 條、第 25 條第 3、4 項所明定，有關區分所有權人會議之召集人資格請依前開規定辦理。區分所有權人會議召開程序如下頁：



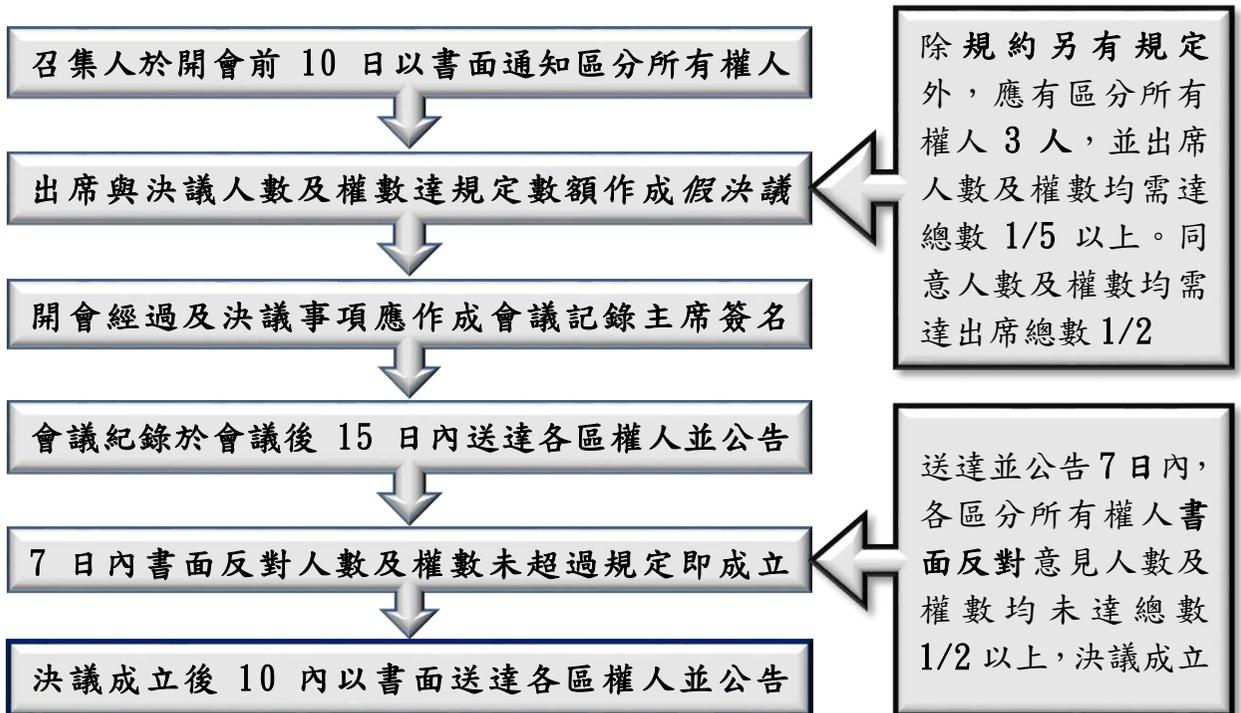
(資料來源：計畫承辦單位彙整)



二、重新召集區分所有權人會議之程序？

問題：本社區召開區分所有權人會議因人數不足流會可否立即重新開議。

說明：依內政部 94 年 5 月 30 日臺內營字第 0940005849 號函釋：「公寓大廈管理條例第 30 條其立法意旨係為確保召集人於召開區分所有權人會議時，應善盡開會通告之義務，故就同一議案重新召集區分所有權人會議時，仍有上開條文之適用。」爰以，就同一議案重新召集區分所有權人會議時，仍應踐行條例第 30 條第 1 項之規定。其召開程序如下：



(資料來源：計畫承辦單位彙整)



三、老舊社區欲成立管理組織應由何人負責召集召開區分所有權人會議？

問題：本社區為 84 年公寓大廈管理條例公布前建造完成之老舊社區，現想要成立管理委員會以強化管理維護與申請相關補助，但原起造人（建設公司）已經倒閉，請教可由何人召集召開區分所有權人會議。

說明：按「區分所有權人會議除第 28 條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推 1 人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期 1 至 2 年，連選得連任 1 次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期 1 年，連選得連任 1 次。」、「公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，以第 25 條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。區分所有權人無法互推召集人或申請指定臨時召集人時，區分所有權得申請直轄市、縣（市）主管機關指定住戶 1 人為管理負責人，其任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止。」為條例第 25 條第 3 項及第 29 條第 6 項所明定。

另按「本條例第 25 條第 3 項所定由區分所有權人互推 1 人為召集人，除規約另有規定者外，應有區分所有權人 2 人以上書面推選，經公告 10 日後生效。」為公寓大廈管理條例施行細則（以



下簡稱細則)第7條所明示,故有關公寓大廈區分所有權人會議召集人之產生,請依上開條文辦理。

(資料來源:優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁)

四、公寓大廈管理條例公布前之舊有公寓大廈是否受條例規範?

問題:本社區為公寓大廈管理條例公布前之老舊社區,請教是否仍受公寓大廈管理條例規範。

說明:按「本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈,其區分所有權人應依第25條第4項規定,互推1人為召集人,並召開第1次區分所有權人會議,成立管理委員會或推選管理負責人,並向直轄市、縣(市)主管機關報備。」為條例第55條第1項所明定,公寓大廈如於84年6月28日條例公布日前即已取得建造執照與使用執照,仍有本條例之適用,差別僅於未強制規定應成立管理組織(即區分所有權人會議、管理委員會或管理負責人),如依本條例成立管理組織,始得執行條例相關規定。

(資料來源:內政部營建署公寓大廈管理Q&A彙編)

五、起造人召集之區分所有權人會議未獲致決議時應如何處理?

問題:條例第28條第2項規定,起造人召集的區分所有權人會議因出席未達定額時應就同一議案重新召集會議,其重新召集會議時,決議之形成是否有條例第32條之適用?又若出席人數已達定額但未獲致決議時,起造人可否再出面召集會議,如其再次召集會議並有獲致決議,則該決議是否會因為召集人不適格而遭致宣告無效或宣告撤銷。



說明：按「公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於 3 個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。前項起造人為數人時，應互推 1 人為之。出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第 31 條規定之定額而未能成立管理委員會時，起造人應就同一議案重新召集會議 1 次。起造人於召集區分所有權人召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人。」為條例第 28 條所明定，其立法意旨在於規定起造人召集召開第 1 次區分所有權人會議與未達條例第 31 條規定之定額而未能成立管理委員會時，重新召集會議一次之義務，並未排除條例第 32 條之適用，自可於重新召集會議時援引。

另若出席人數已達定額但未獲致決議，起造人雖已無義務再次召集，惟依該條文第 3 項規定，起造人尚為公寓大廈之管理負責人，爰以起造人如為區分所有權人，依條例第 25 條第 3 項，仍具召集區分所有權人會議之合法地位，如起造人已非屬區分所有權人，則應非屬合法之召集人。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）

六、公寓大廈管理條例第 55 條執行之疑義？

問題：條例第 55 條第 1 項規定，本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依條例第 25 條第 4 項規定，互推 1 人為召集人，但條例第 25 條第 4 項係指召集人無法互推產生時，



申請主管機關指定臨時召集人之規定，兩者規定似有不同，實務上應如何執行？同條第 2 項之規定係以該公寓大廈未訂定規約前以規約範本視為規約，其適用對象係泛指本條例施行前之所有公寓大廈或僅限已有互推召集人但區分所有權人會議尚未召開或已召開之區分所有權人會議尚未對管理委員會組成作成決議者為限。

說明：條例第 55 條第 1 項規定包含互推 1 人為召集人，與依條例第 25 條第 4 項規定，召集人無法依前項規定互推產生時，各區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定臨時召集人，區分所有權人不申請指定時，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要指定區分所有權人 1 人為臨時召集人，或依規約輪流擔任，其任期至互推召集人為止。若互推召集人發生爭議，應以直轄市、縣（市）主管機關指定者為準。

條例第 55 條第 2 項係泛指本條例施行前之所有公寓大廈，於未訂定規約前以規約範本視為規約，惟若未建立管理組織，將無法執行，爰實務上應以依第 55 條第 1 項，申請指定或互推召集人後，方始適用以規約範本視為規約，因即使於未召開第 1 次區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，依第 29 條第 6 項規定，合法之召集人係管理負責人，係可執行公寓大廈管理維護事務。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）



七、召集人堅持不召集區分所有權人會議可否解除其職務另推召集人？

問題：條例第 47 條第 1 款之規定，區分所有權人會議召集人、起造人或臨時召集人違反召集義務時，應處罰鍰並令其限期履行義務，屆期不召集時，得連續處罰，如召集人等寧願受罰執意不履行召集之義務時，如何之處？可否解除其職務另推召集人抑或主管機關引據行政執行法之規定代履行。

說明：按「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣 3,000 元以上 1 萬 5,000 元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：一、區分所有權人會議召集人、起造人或臨時召集人違反第 25 條或第 28 條所定之召集義務者。」、「區分所有權人會議召集人、臨時召集人、起造人、建築業者、區分所有權人、住戶、管理負責人、主任委員或管理委員有第 47 條、第 48 條或第 49 條各款所定情事之一時，他區分所有權人、利害關係人、管理負責人或管理委員會得列舉事實及提出證據，報直轄市、縣（市）主管機關處理。」為條例第 47 條第 1 款、第 59 條所明定，爰以，區分所有權人會議召集人、起造人或臨時召集人違反條例規定召集義務，區分所有權人、利害關係人、管理負責人或管理委員會得列舉事實與提出證據，報直轄市、縣（市）主管機關處理，惟條例並無解除其職務另推召集人之規定，須由原處分之直轄市、縣（市）主管機關依據行政執行法規定，針對該召集人等之行為義務，委託第 3 人或指定其他區分所有權人代履行召集義務，並依行政執行法施行細則第 32 條規定以文書送達義務人，當為可行之方法，將能有效維護區分所有權人之利益。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）



八、主任委員是否可自行決定召開臨時區分所有權人會議與議程內容？

問題：本社區最近主委針對一些社區爭吵議題，硬要召開臨時區權會，但又公告臨時區權會不會財務報告，也不能要求討論，或要求主委進行報告，似乎也不能提出臨時動議，是否合法。

說明：按「有下列情形之一者，應召開臨時會議：一、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。二、經區分所有權人 1/5 以上及其區分所有權比例合計 1/5 以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。」、「區分所有權人會議除第 28 條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推 1 人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期 1 至 2 年，連選得連任 1 次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期 1 年，連選得連任 1 次。」、「管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議事項之執行。」為條例第 25 條第 2、3 項、第 36 條第 1 款所明定，爰以，臨時區分所有權人會議必需符合條例第 25 條第 2 項規定之條件與程序始可召開，並非由主任委員得以擅自決定召開，再者，其若非具有區分所有權人身分之主任委員，尚不得召集召開區分所有權人會議。

惟臨時區分所有權人會議之議程條例並無明文，應依規約規定辦理，或於開會時由出席之區分所有權人作成如要求管理委員會實



施財務報告或主任委員工作報告之決議時，管理委員會自當依條例第 36 條第 1 款之規定，踐行區分所有權人決議事項。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）

九、區分所有權人會議委託書授權範圍與期限是否有限制？

問題：區分所有權人委託他人出席區分所有權人會議時，其所出具委託書之授權範圍及其提出期限有無限制。

說明：按「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；受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權 1/5 以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數 1/5 者，其超過部分不予計算。」為條例第 27 條第 3 項所明定，亦即條例對於委託書之授權範圍與其提出期限並無規範，次按「受任人之權限，依委任契約之訂定；未訂定者，依其委任事務之性質定之。委任人得指定 1 項或數項事務而為特別委任，或就一切事務，而為概括委任。」為民法第 532 條所明定，亦即委任人得概括委任或得指定 1 項或數項事務為特別委任，惟其委託事項應於委託書載明授權範圍。至有關委託書可否事後為之，按委託書係有無受託行使權利之依據及證明，似不得於事後補正。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）



十、受託出席區分所有權人會議可否再委託給第 3 人？

問題：區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，以書面委託其他區分所有權人後，受託人可否將超過比例限制之人數再委託其他人。

說明：受託人於受託時，其受託比例與人數即受條例第 27 條規定之限制，倘受託人將超過部份以再委託給第 3 人方式，而納入出席及表決權之計算，顯已違反第 27 條限制其受託比例及人數規定之意旨，爰以受託人不得再委託給第 3 人。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）

十一、區分所有權人會議委託出席之總人數是否可超過 1/5？

問題：區分所有權人會議委託出席總人數，是否不得超過全體區分所有權人人數之 1/5。

說明：按「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；受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權 1/5 以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數 1/5 者，其超過部分不予計算。」為條例第 27 條第 3 項所明定，依其規定僅對受託人受託之比例與人數設有限制，對於委託人之總人數並無限制。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）



十二、法人是否須由負責人親自出席會議，代表人是否具區分所有權人資格？

問題：如果區分所有權人為法人時，是否需由公司負責人親自出席會議，如果指派員工為代表人，是否具區分所有權人身分。

說明：按「公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推 1 人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。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。管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期 1 至 2 年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任 1 次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期 1 年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任 1 次，其餘管理委員，連選得連任。」為條例第 29 條第 2、3 項所明定，當區分所有權人為法人時，其選任與任期限制亦應依前開條例規定辦理，無因其身分有所區別。

至其代表人之委派與所代表身分，請依內政部 95 年 4 月 13 日台內營字第 0950056147 號函釋：「『按公司為法人 1 種，並無自然實體，應指派代表人行使權利。』，『•••••該代表人與法人間，乃該代表人受任為法人處理事務，其性質應為民法上之委任，該代表人向公司辦理相關事宜，應檢具何項文件，係屬公司內部事項，公司法並無明文規定，宜委諸公司自行決定，由法人或代表人出具足資證明其委任之關係文件以憑辦理。』」規定



辦理。

(資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁)

十三、區分所有權人會議之議案經主席裁示鼓掌通過是否具效力？

問題：本社區召開區分所有權人會議時，所有議案討論主席均裁示以鼓掌方式通過，請教是否具效力。

說明：經查條例並未就區分所有權人會議決議表決方式加以規定，惟參照會議規範第 55 條規定，表決方式分為舉手表決（或以機械表決）、起立表決、正反兩方分立表決、唱名表決、投票表決 5 種，並未包括「鼓掌通過」此方式。另會議規範第 60 條第 1 項所稱之無異議認可，係指就例行性事件或無爭論問題（參該項第 1 款至第 4 款規定），得由主席徵詢全體出席人之意見，如無異議，即為認可，如有異議，仍應提付討論及表決；次依同條第 2 項「第 58 條所定以獲參加表決之多數為可決之議案，得比照前項規定以徵詢無異議方式行之，但主動議及修正動議，不在此限。」但書亦規定主動議（如本案住戶規約之訂定動議）及修正動議仍不得以無異議認可之方式行之。是有關區分所有權人會議針對規約之修訂，仍應有區分所有權人明確意思之表示行為，僅以鼓掌方式通過議案，因無從知悉何人贊同、何人反對之意思，似為不妥。

(資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編)



十四、規約自訂區分所有權人會議決議人數有無最低限制？

問題：公寓大廈管理條例第 31 條授權規約可就區分所有權人會議決議人數、比例自訂規定，請教是否有最低限制。

說明：按「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人 2/3 以上及其區分所有權比例合計 2/3 以上出席，以出席人數 3/4 以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權 3/4 以上之同意行之。」為條例第 31 條所明定，其立法意旨係區分所有權人會議決議除條例規定之決議條件外，基於「社區自治」精神，得於規約另為不同之規定，尚無最低門檻限制。況且公寓大廈自得依其需要，經由區分所有權人會議決議，於規約中制定較條例嚴格或寬鬆之決議條件。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）

十五、可否將投票書置於住戶信箱以其回收結果取代區分所有權人會議決議？

問題：管委會在全體住戶信箱放機車位投票書，讓住戶投票收回，然後說依法超過 2/3 區權人投票過了此投票內容，請教無經過區權會投票，改用投信箱回函方式是否合法。

說明：依內政部營建署 95 年 7 月 11 日營署建管字第 0950034868 號函釋：「以問卷或決選單方式寄發各區分所有權人抉擇並回收方式代替區分所有權人會議之決議一節，並不符合條例第 30 至 34 條之規定。」且內政部營建署 100 年 8 月 15 日營署建管字第 01000049836 號函亦再明釋：「按本署 95 年 7 月 11 日營署建管



字第 0950034868 號書函釋略以：『關於區分所有權人會議決議應有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定，非經載於規約，不生效力，為公寓大廈管理條例第 23 條第 2 項第 6 款所明定，且其約定之事項不得逾越法定之權利義務，有關區分所有權人會議之決議程序及相關規定，公寓大廈管理條例第 30 條至第 34 條業已明定，函詢以問卷或決選單方式寄發各區分所有權人抉擇並回收方式代替區分所有權人會議之決議一節，並不符合前揭條例之規定，為本部 91 年 7 月 15 日內授營建管字第 0910085167 號函釋在案。』故區分所有權人會議決議以問卷調查方式徵詢全體住戶之意見，並未與上開函釋內容抵觸，惟問卷調查結果，不能替代區分所有權人會議決議。」爰以，所詢將投票書置於住戶信箱方式其回收結果不能替代區分所有權人會議決議。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）

十六、公寓大廈管理條例與住戶規約委託代理規定不同以何者為準？

問題：公寓大廈管理條例第 27 條「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」。社區住戶規約規定「區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託本大廈其他區分所有權人代理出席」。兩者差別在代理出席規定不同，條例上為配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人等 4 種人，而住戶規約為其他區分所有權人 1 種人。請教代



理出席區分所有權人會議應以什麼規定為準。

說明：按「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；受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權 1/5 以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數 1/5 者，其超過部分不予計算。」為條例第 27 條第 3 項所明定，其立法意旨，係為保障區分所有權人行使區分所有權人會議表決權之權利，故特別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。次按「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。」為條例第 23 條第 1 項所明定，爰以，法令已明定賦予區分所有權人權利事項，自不得以規約予以排除。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）

十七、限制區分所有權人可接受委託書數與規定承租人不得接受委託是否有違法？

問題：社區規約內容寫到委託書，「每戶最多只能受委託 3 戶」。請問，依條例第 27 條解釋，是否有違背母法？另本次社區主委，想要增修規約「承租人不得受委託乙案」，請問是否有違背條例第 27 條。

說明：依內政部營建署 96 年 2 月 13 日營署建管字第 0960007790 號函釋：「條例第 27 條第 3 項立法意旨，係為保障區分所有權人行



使區分所有權人會議表決權之權利，故特別規定區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人（註：現行條文已修正為配偶、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，且為避免委託之區分所有權集中於特定之受託人，於條文但書中限制其受託之比例及人數。另由於該條文並無『除規約或區分所有權人會議另有規定外』之例外規定，或授權管理委員會訂定受託比例及人數之規定，故有關區分所有權人委託他人代理出席區分所有權人會議之比例及人數，仍依上開條文規定及說明辦理。」爰以，為保障區分所有權人行使區分所有權人會議表決權之權利，且因條文無「除規約或區分所有權人會議另有規定外」之例外規定，有關區分所有權人得委託出席區分所有權人會議對象與委託比例及人數，自不得經由規約或區分所有權人會議決議或管理委員會另訂規定加以限制，應依條例規定辦理。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）

十八、區分所有權人會議之召集程序或決議方法違反法令規定之處理方式為何？

問題：有關區分所有權人會議開會程序（規定）不符條例第 25 條規定而召開者，如要聲請會議無效，請問要向法院或建管處聲請？聲請人必須具該社區區分所有權人抑或社區住戶即可。

說明：按「本條例未規定者，適用其他法令之規定。」為條例第 1 條第 2 項所明定，因條例對於區分所有權人會議之召集程序或決議方



法，違反法令或規約之處理方式並無明文，爰依前開條文援引民法第 56 條第 1 項規定：「總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後 3 個月內請求法院撤銷其決議。但出席社員，對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限。」辦理。亦即區分所有權人會議之召集程序或決議方法違反法令或規約時，區分所有權人得於決議後 3 個月內請求法院撤銷其決議。但出席區分所有權人，對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）

十九、住戶可否要求管理委員會提供區分所有權人會議等相關會議之錄音、錄影檔？

問題：住戶要求管委會提供區權會的錄音及錄影檔及管委會例會的錄音檔，管委會是否必須提供。

說明：按「利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣 1,000 元以上 5,000 元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：•••••。三、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由違反第 35 條規定者。」為條例第 35 條所明定，且貴社區規約第 5 條亦對於可請求閱覽或影印資料文件定



有明文。

次按內政部營建署 95 年 6 月 1 日營署建管字第 0950026405 號函釋「關於公寓大廈管理條例第 35 條規定之內容，是否包含錄音及錄影等資料之疑義一案。」說明：「一、條例第 34 條對於區分所有權人會議紀錄之規定定有明文，且公寓大廈管理組織報備處理原則第 3 點附件三定有會議記錄之參考格式，故會議之記錄依上開規定辦理，前揭條例條文並未包含錄音及錄影等資料。二、故有關條例第 35 條規定內容以外由管理委員會負責保管之資料，請求閱覽或影印之相關事宜，得由區分所有權人會議決議或規約規定之。」之意旨，條例第 35 條與貴社區規約第 5 條所明列可請求閱覽或影印資料文件似不包含錄音及錄影等資料，惟可經由區分所有權人會議決議或規約規定之。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）

二十、公寓大廈召開區分所有權人會議訂定規約之目的為何？

問題：本社區為老舊社區，日前有住戶提議應召開區分所有權人會議訂定規約，請教其好處為何。

說明：按「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」為條例第 3 條第 12 款所明定，揆其性質係數個區分所有權人為一致目的而作成之合同行為，對各區分所有權人及住戶具同一意義及利害關係，即所謂「居家憲法」性質。依私法自治及契約自由原則，其內容得由區分所有權人透過集會自行訂定，但不得違反強制、



禁止規定，亦不得違背公序良俗及排除或變更區分所有權之本質。為落實公寓大廈住戶自治與自律管理精神，條例第 23 條規定：「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。」茲以本條例其他條文所訂得以規約之規定訂定之事項，整理如下：

- (一) 第 8 條第 1 項，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。
- (二) 第 10 條第 2 項，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。
- (三) 第 15 條第 1 項，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。
- (四) 第 16 條第 2 項，開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。



- (五) 第 16 條第 4 項，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。
- (六) 第 25 條第 3、4 項，區分所有權人會議除第 28 條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推 1 人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期 1 年至 2 年，連選得連任 1 次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期 1 年，連選得連任 1 次。召集人無法依前項規定互推產生時，各區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定臨時召集人，區分所有權人不申請指定時，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要指定區分所有權人 1 人為臨時召集人，或依規約輪流擔任，其任期至互推召集人為止。
- (七) 第 26 條第 1 項，非封閉式之公寓大廈集居社區其地面層為各自獨立之數幢建築物，且區內屬住宅與辦公、商場混合使用，其辦公、商場之出入口各自獨立之公寓大廈，各該幢內之辦公、商場部分，得就該幢或結合他幢內之辦公、商場部分，經其區分所有權人過半數書面同意，及全體區分所有權人會議決議或規約明定公寓大廈管理條例第 26



條第 1 項各款事項後，以該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。

- (八) 第 29 條第 2 項，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。
- (九) 第 29 條第 3 項，公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推 1 人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。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。
- (十) 第 29 條第 5 項，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。
- (十一) 第 31 條，區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人 $2/3$ 以上及其區分所有權比例合計 $2/3$ 以上出席，以出席人數 $3/4$ 以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權 $3/4$ 以上之同意行之。
- (十二) 第 32 條第 1 項，區分所有權人會議依公寓大廈管理條例第 31 條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人 3 人並 $1/5$ 以上及其區分所有權



比例合計 1/5 以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

(十三) 細則第 7 條，公寓大廈管理條例第 25 條第 3 項所定由區分所有權人互推 1 人為召集人，除規約另有規定者外，應有區分所有權人 2 人以上書面推選，經公告 10 日後生效。區分所有權人推選管理負責人時，準用前項規定。

(十四) 細則第 11 條，公寓大廈管理條例第 36 條所定管理委員會之職務，除第 7 款至第 9 款、第 11 款及第 12 款外，經管理委員會決議或管理負責人以書面授權者，得由管理服務人執行之。但區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。

(資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁)

二十一、起造人所訂規約草約之效力及是否可於第 1 次區分所有權人會議修正？

問題：我購買預售屋時，建築商曾經拿出公寓大廈住戶規約給我看，這是否必要？對於完工後搬入進住時，是否會有什麼影響？是否可以於第 1 次區分所有權人會議修正。

說明：按「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。」為條例第 56 條第



1、2 項所明定，預售屋於取得建造執照後，施工預售期間，建築業者所提示規約草約，依規定於區分所有權人會議召開前，視為規約，對住戶與其繼受人均有拘束力。次按「規約範本，由中央主管機關定之。第 56 條規約草約，得依前項規約範本制作。」為條例第 60 條所明定，爰以，規約草約仍應符合中央主管機關頒定規約範本。

再按「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」為條例第 3 條第 12 款所明定，爰以，規約草約自可於日後經過合於規定召開之區分所有權人會議決議加以修訂。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）

二十二、規約訂定與修改之出席門檻不一是否會造成其不穩定性？

問題：條例第 31 條規定，區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，•••••之同意行之。公寓大廈召開第 1 次區分所有權人會議訂定規約時，因當時規約尚未訂定故無除外之情形得予適用，需採用條例規定之數額，決議後如有降低出席門檻之規定時，規約變更即採較低數額，此狀況是否會造成規約不穩定性。

說明：按「本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第 25 條第 4 項規定，互推 1 人為召集人，並召開第 1 次區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。前項公寓大廈於區分所有權人會議訂定規約前，以第 60 條規約範本視為規約。但得不受第 7 條各



款不得為約定專用部分之限制。」、「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。」為條例第 55 條第 1、2 項、第 56 條第 1、2 項所明定，亦即任何階段與狀況均應有可適用之規約規範區分所有權人會議出席門檻，並非一定需依條例規定數額召開區分所有權人會議，另如要維持規約穩定性，建議於規約中規定提高修正門檻。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）

二十三、繼受人有無遵守規約之義務？

問題：公寓大廈訂定規約後當事人將專有部分過戶與他人，該受讓人可否以「契約效力不及於第 3 人」為藉口逃避規約義務。

說明：按「區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第 35 條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。」為條例第 24 條第 1 項所明定，爰以，規約之效力有別於一般契約，不僅對當事人有拘束力外，繼受人亦應遵守。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）

二十四、規約制定後是否需經報備始生效力？

問題：請教規約制訂後，是否需報備始符合程序嗎？其生效時間點。



說明：按「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」為條例第 3 條第 12 款所明定，次按「至有關區分所有權人會議決議或規約之規定，應依公寓大廈管理條例規定程序召集或訂定始具法律效力，並不以向縣市政府申請報備為要件。」為內政部 86 年 1 月 30 日臺 86 內營字第 8672164 號函檢送研商公寓大廈管理條例執行疑義第 3 次會議紀錄案由 3 結論明釋在案。爰以，規約經依條例規定程序召集或訂定即具法律效力，並不以向直轄市、縣（市）主管機關申請報備為要件。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）

二十五、管理組織成立後可否不向地方主管機關報備？

問題：本社區召開區分所有權人會議成立管理組織後並未向主管機關報備，是否有違反相關法令。

說明：依法定程序成立之管理組織，其地位與能力、職責並不受是否經主管機關報備而有所影響（參照內政部 86 年 1 月 30 日臺 86 內營字第 8672164 號函研商「公寓大廈管理條例執行疑義」第 3 次會議紀錄案由 3 結論），且公寓大廈管理條例並無管理組織未向地方主管機關報備之罰則，惟按「管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議事項之執行。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣 1,000 元以上 5,000 元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：四、管理負責人、主任委員或管理委員無



正當理由未執行第 36 條第 1 款、第 5 款至第 12 款所定之職務，顯然影響住戶權益者。」為條例第 36 條第 1 款、第 48 條第 4 款所明定，如經區分所有權人會議決議應報備而未報備，顯然影響住戶權益者，處新臺幣 1,000 元以上 5,000 元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）

二十六、向地方主管機關申請管理報備好處？

問題：本社區近來為是否成立管理組織與申請報備意見不一而爭吵不休，請教成立管理組織與申請管理報備好處為何。

說明：成立管理組織與申請管理報備好處如下：

- （一）經由報備申請，確認管理組織成立或改選之程序，取得報備證明或報備函後，可昭信住戶，日後如發生糾紛進行訴訟或調解（處）時，不須重新查驗管理組織成立程序是否符合規定。
- （二）成立管理組織與完成點交，並向地方主管機關報備後，公庫始據以撥付公共基金。
- （三）依管理組織報備證明可申請稅籍編號，利息所得不再計入主任委員個人所得課稅。且可申請核發金融機構存款利息免稅證明。
- （四）大部分金融機構須憑報備證明與稅籍編號始可以管理組織名義開立帳戶，改選後依報備函據以申請負責人變更，可



減少經費保管弊端。

(五) 優良公寓大廈評選與相關經費補助，均規定須報備核准管理組織始可參加或申請。

(六) 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，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議者，應向地方主管機關報備，未完成報備不生效力。

(資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁)

二十七、公寓大廈管理報備事項規定？

問題：公寓大廈管理報備事項為何。

說明：依內政部訂定之公寓大廈管理報備事項處理原則，公寓大廈管理報備事項如下：

(一) 公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，應向直轄市、縣（市）主管機關報備。

(二) 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，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議者，應向直轄市、縣（市）主管機關報備。

(三) 依本條例第 18 條第 2 項規定完成本條例第 57 條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，應向直轄



市、縣（市）主管機關報備。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）





管理委員會與財務管理案例

一、公寓大廈組設管理委員會之要件與強制性？

問題：公寓大廈應該要如何成立管理委員會，有無強制規定必需要成立。

說明：按「管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。」、「管理負責人：指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶 1 人或依第 28 條第 3 項、第 29 條第 6 項規定為負責管理公寓大廈事務者。」為條例第 3 條第 9、10 款所明定，管理委員會係屬公寓大廈管理維護執行機構，管理負責人則為代替管理委員會而為全體住戶共同事項之處理。次按「公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。」、「本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第 25 條第 4 項規定，互推 1 人為召集人，並召開第 1 次區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。」為條例第 29 條第 1 項、第 55 條第 1 項所明定，爰以，公寓大廈成立管理委員會為強制性規定，未成立時尚應推選管理負責人充代之。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）

二、公寓大廈管理條例施行前成立之管理委員會未報備應如何處理？

問題：公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，未依本條例成立管理組織或未向主管機關報備等事項如何處理。



說明：按「本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第 25 條第 4 項規定，互推 1 人為召集人，並召開第 1 次區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。」為條例第 55 條第 1 項所明定，爰以，公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈組成管理委員會，仍應向直轄市、縣（市）主管機關報備。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）

三、公司行號負責人或員工是否為「住戶」？

問題：在公寓大廈內設立的公司行號負責人或員工是否為「住戶」。

說明：按「住戶：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。」為條例第 3 條第 8 款所明定，公司法人如為區分所有權人，依內政部 95 年 4 月 13 日台內營字第 0950056147 號函釋：「按公司為法人 1 種，並無自然實體，應指派代表人行使權利。」經公司指派後，負責人或員工即可行使區分所有權人權利，如公司法人為承租人，其公司負責人與內部員工應為「其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者」，亦屬前開條例所規定之住戶，其權利義務當依條例相關規定辦理。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）

四、管理委員為法人時可否由員工代為行使職權？

問題：公寓大廈管理委員為法人時應以何人為法定代理人，是否得以委



託方式委由公司員工代為行使職權。

說明：按「公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推 1 人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。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。」為條例第 29 條第 2 項所明定，爰以，如規約或區分所有權人會議決議對於法人身分之管理委員事務執行方法另有規定者，自應從其規定。無規定者，由公司員工代為行使職權係公司業務內部行為關係，其代理行為非法所不許。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）

五、管理委員可否委託其他管理委員或住戶代為出席管理委員會？

問題：管理委員如無法出席管理委員會時，應委託其他管理委員或住戶代理出席會議。

說明：按「公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推 1 人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。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。」為條例第 29 條第 2 項所明定，有關管理委員無法出席管理委員會代理方式條例並無相關規定，請依規約規定或區分所有權人會議之決議辦理。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）



六、公寓大廈管理委員會任期屆滿解任後，新管理委員會未成立前之管理維護責任？

問題：本社區管理委員會任期屆滿尚未完成新管理委員會選任，其管理維護責任歸屬為何。

說明：公寓大廈管理委員會任期屆滿解任後，除應儘速依法成立管理委員會或推選管理負責人外，未成立或推選前，可依條例第 25 條規定由區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人，仍無法互推或指定產生時，區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定住戶 1 人為管理負責人執行管理維護工作。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）

七、連任之主任委員卸任後可否再擔任監察委員或財務委員等職務？

問題：請問連任主委卸任後可否再擔任監委財委等職務？連選得連任一次之文義是否應指同一職位而言。

說明：按「95 年 1 月 18 日修正公布之公寓大廈管理條例第 29 條第 3 項所明定，其立法意旨，係為符合現行公寓大廈管理委員會之狀況，並避免產生特定住戶把持管理委員會之現象，修正擔任主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員者，有連任次數之限制，其餘管理委員無連任次數之限制，意即管理委員依其性質分為有連任次數限制及無連任次數限制 2 種，故擔任有連任次數限制之管理委員，其連任後仍擔任上開性質之管理委員，無論是否為同一職務，均有前揭條例第 29 條第 3 項連任



1 次之限制，惟該職務擔任 1 次或連任 1 次後，得被選任為上開職務以外之管理委員。」為內政部 95 年 4 月 28 日臺內營字第 0950802204 號函所明釋，爰以，有關主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員連任次數限制規定請依前開解釋函辦理。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）

八、可否經由區分所有權人會議決議將管理委員任期延長至 2 年以上？

問題：請教目前公寓大廈管理條例對於委員任期是 1 至 2 年，可否透過區權會將下一屆委員任期增加超過 2 年，是否會有違法問題。

說明：按「管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期 1 至 2 年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任 1 次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期 1 年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任 1 次，其餘管理委員，連選得連任。」為條例第 29 條第 3 項所明定，爰以，管理委員、主任委員及管理負責人之任期至多 2 年，連選得連任 1 次，且依條例第 1 條第 2 項：「本條例未規定者，適用其他法令之規定。」復援引民法第 56 條第 2 項：「總會決議之內容違反法令或章程者，無效。」規定，區分所有權人會議作出牴觸法令決議者自當無效。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）



九、可否委由配偶擔任主任委員或管理委員？

問題：請教主委及委員職權可否由其配偶（有簽委託書）擔任。

說明：按「公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推 1 人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。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。」、「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。」為條例第 29 條第 2、5 項所明定，亦即依前開條例規定，住戶非該專有部分之區分所有權人者，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人，但規約另有規定或區分所有權人會議另有決議者，依規約規定或區分所有權人會議決議。至於管理委員之代理規定，條例並無明文，亦依規約規定或區分所有權人會議決議為之。

綜上，主任委員或管理委員是否可由配偶擔任，應視公寓大廈之規約是否有規定，或區分所有權人會議是否有決議加以限制主任委員或管理委員資格，如規約無規定，區分所有權人會議亦無決議限制資格，則住戶即可擔任。另如規約有規定或區分所有權人會議有決議主任委員必需由區分所有權人本人擔任，自無法委由其他人擔任，至於其代理之規定請依規約規定或區分所有權人會議決議為之。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）



十、未居住於社區之區分所有權人可否被選任為主任委員與具有被選舉及選舉權利？

問題：本社區規約對於管理委員資格與選舉方式規定如下：「為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人及住戶互選管理委員組成管理委員會。」、「上述委員之選任採選舉或連署推舉方式產生，其方式由該屆區分所有權人會議議決之。」、「主任委員、副主任委員及財務委員均須為區分所有權人。」

請教現任管理委員會可否擅自由管理委員會議認定未居住於社區之區分所有權人，依規約「主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員有下列情形之一者，即當然解任：（一）主任委員、副主任委員及財務委員喪失區分所有權人及住戶資格者。（二）管理委員喪失住戶資格者。」規定，作出將新當選主任委員解任，且以後均不具被選舉及選舉權利之決議。

說明：條例對於權利義務者之認定係採民法「物權」概念，凡對該公寓大廈具有「所有權」與「使用權」者即為權利義務人員，合先敘明。

按「區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。」、「住戶：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。」為條例第3條第2、8款所明定，依該規定，凡具公寓大廈所有權與使用權者即屬區分所有權人或住戶，並非以是否有居住事實為其認定依據之規定甚明。



次按「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。」為條例第 29 條第 5 項所明定，亦即除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，住戶均得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。復查內政部 93 年 10 月 14 臺內營字第 0930086958 號函釋：「有關非居住於大廈內之區分所有權人者，除區分所有權人會議或規約另有規定外，得被選任為管理委員。」經審視來函所陳述 貴社區對於管理委員資格與選舉方式，及管理委員會認定解任等規約相關規定，均未明文限制非居住於公寓大廈內之區分所有權人或住戶不得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。

另按「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」、「管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議事項之執行。」、「管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」為條例第 3 條第 12 款、第 36 條第 1 款、第 37 條所明定，依前開規定，規約訂定、修改或解釋與認定均需經區分所有權人會議決議， 貴社區規約亦有規定管理委員選舉方式由區分所有權人會議議決。爰以，管理委員會並無權責得以訂定、修改或解釋與認定規約規定，且管理委員經區分所有權人會議決議選任後，管理委員僅可依決議執行，亦無權利得以擅自認定當選之管理委員資格或予以解任。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）



十一、公寓大廈管理委員會改選管理委員採用舉手方式進行表決是否合法？

問題：本社區管理委員會改選管理委員職務時採用選手方式進行表決，是否合法。

說明：按「公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推 1 人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。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。」為條例第 29 條第 2 項所明定，有關管理委員選任方式條例並未明文規定，請依規約規定或區分所有權人會議之決議辦理。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）

十二、未依規約規定選任主任委員應如何處理？

問題：請教本社區前主委於例會中請辭，且為本次例會主席，但會議一開始主席簽完會議出席後就離席，與會委員以無人異議通過新任主委。但規約規定應有半數以上委員出席，出席委員全體決議通過的規約（沒有全體通過）。規約並規定應以無記名單選法選舉選任主委的規定，且規約明定會議紀錄應由主席簽名，但後來會議紀錄卻由違反規約（出席委員全體決議）及違反規約（應以無記名單選法選舉選任主委的規定）及違反規約（會議紀錄應由主席簽名）之規定自許為現任主委，是否屬無效。

說明：按「公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推 1 人為主任



委員，主任委員對外代表管理委員會。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。」為條例第 29 條第 2 項所明定，爰以，主任委員之選任應依規約規定辦理，惟此屬私權爭議，直轄市、縣（市）主管機關似無法介入處理，需循司法途徑解決，但如循司法途徑又緩不濟急，建議可依條例第 25 條第 2 項第 2 款規定：「有下列情形之一者，應召開臨時會議：•••••。二、經區分所有權人 1/5 以上及其區分所有權比例合計 1/5 以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。」連署召開臨時區分所有權人會議確認主任委員選舉是否有效，甚或進行解任與重新選任，此應為解決系爭問題最快速有效之方法。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）

十三、主任委員與部分管理委員請辭候補委員不願遞補該如何處理？

問題：請教管委會有 7 名委員，其中有 3 名辭職包含主委，後補人選都無意願，在規約中只提由後補委員遞補，未提補選或全面改選，應如何處理。

說明：按「公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推 1 人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。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。」為條例第 29 條第 2 項所明定，次按內政部營建署 96 年 3



月 9 日營署建管字第 0960010784 號函釋：「•••••。故管理委員因辭職出缺時，由候補委員依序遞補，或依規約規定或區分所有權人會議決議補選之。又管理委員會會議決議，其出席委員過半數之計算基準，除規約或區分所有權人會議決議另有規定外，當依原規約或區分所權人會議決議所規定之委員人數，自不得扣除因辭職出缺之委員人數，如因出席人數不足致無法成會，自無法作成決議。至於管理委員會會議決議之效力，及其決議造成損害賠償之責任，涉個案事實認定及私權爭議，宜循司法途徑解決。」爰以，管理委員因辭職出缺時，由候補委員依序遞補，如已涉及無法依規約規定召開管理委員會處理管理維護事務時，建議應盡快召開臨時區分所有權人會議補選或全面重新改選，以避免造成社區事務推動停滯，影響全體住戶權益。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）

十四、管理委員請辭人數不足是否可另找其他區分所有權人或住戶遞補，或由其他管理委員兼任？

問題：管理委員選舉當選 6 名，2 名放棄，4 名當中 2 名已經當過職章委員，所以只能當一般委員，候補第一高票進入委員會，推選當監委，其他 3 名候補委員也放棄，所以當選名單上沒有人可補足人數，可以另外再找一名區權人或住戶接任一般委員嗎？我的考量點就是 10 名委員當選名單已經沒有人可以補足了，還是副主委可以兼任設備委員。

說明：按「公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推 1 人為主任



委員，主任委員對外代表管理委員會。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。」為條例第 29 條第 2 項所明定，次按內政部營建署 96 年 3 月 9 日營署建管字第 0960010784 號函釋：「•••••。故管理委員因辭職出缺時，由候補委員依序遞補，或依規約規定或區分所有權人會議決議補選之。又管理委員會會議決議，其出席委員過半數之計算基準，除規約或區分所有權人會議決議另有規定外，當依原規約或區分所權人會議決議所規定之委員人數，自不得扣除因辭職出缺之委員人數，如因出席人數不足致無法成會，自無法作成決議。至於管理委員會會議決議之效力，及其決議造成損害賠償之責任，涉個案事實認定及私權爭議，宜循司法途徑解決。」爰以，管理委員因辭職出缺時，由候補委員依序遞補，或依規約規定或區分所有權人會議決議補選之，又管理委員是否得以兼任或代理問題亦需依規約規定或區分所有權人會議決議為之。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）

十五、管理委員辭職致無法產生主任委員時應如何運作管理維護？

問題：公寓大廈管理委員選任後，因管理委員辭職，致主任委員無法產生及辦理移交，其公寓大廈管理維護執行權責如何運作。

說明：按「公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推 1 人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。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。」為條例第 29 條第 2 項所明定，次依內政部營建署 96 年 3 月 9 日營署建管字第 0960010784 號函釋：「•••••。故管理委員因辭職出缺時，由候補委員依序遞補，或依規約規定或區分所有權人會議決議補選之。又管理委員會會議決議，其出席委員過半數之計算基準，除規約或區分所有權人會議決議另有規定外，當依原規約或區分所權人會議決議所規定之委員人數，自不得扣除因辭職出缺之委員人數，如因出席人數不足致無法成會，自無法作成決議。至於管理委員會會議決議之效力，及其決議造成損害賠償之責任，涉個案事實認定及私權爭議，宜循司法途徑解決。」規定，公寓大廈業經依法選出管理委員組成管理委員會在案，嗣後因委員辭任，僅餘 2 位管理委員，致不能成會而無法推選主任委員，除請依規約規定儘速依法補選或改選管理委員外，有關公寓大廈管理維護工作，該管理委員仍須依規定執行職務，且管理委員如具區分所有權人身分時，有關區分所有權人會議之召開，依條例第 25 條第 3 項規定，亦負有召集人之義務。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）

十六、主任委員、財務委員與監察委員是否必須為區分所有權人，其代理規定為何？

問題：請問主、監、財委員一定要是區權人嗎？或有代理行使委員職務委託書即可，如主委是區權人可否由父親或其他人代理行使職



務。

說明：按「公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推 1 人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。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。」、「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。」為條例第 29 條第 2、5 項所明定，亦即依前開條例規定，住戶非該專有部分之區分所有權人者，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人，但規約另有規定或區分所有權人會議另有決議者，依規約規定或區分所有權人會議決議。至於管理委員之代理規定，條例並無明文，亦依規約規定或區分所有權人會議決議為之。

綜上，主任委員、監察委員或財務委員是否需由區分所有權人本人擔任，應視公寓大廈之規約是否有規定，或區分所有權人會議是否有決議加以資格限制，如規約無規定，區分所有權人會議亦無決議限制資格，則住戶即可擔任。

另如規約有規定或區分所有權人會議有決議主任委員必需由區分所有權人本人擔任，自無法委由其他人擔任，至於其代理之規定請依規約規定或區分所有權人會議決議為之。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）



十七、遭解職之主任委員拒不交接該如何處理？

問題：請問區分所有權會議已投票同意罷免現任主委，且選出新主委，但被罷免主委遲遲不肯交接大廈事項，被罷免主委堅持罷免通過無效，所以大廈印章 存摺管理室鑰匙等通通扣留不交出來，且持續刻意讓大廈管委會空轉，請問這如何解決，讓被罷免主委交出所有物品。

說明：按「管理負責人或管理委員會應定期將公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形公告，並於解職、離職或管理委員會改組時，將公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額移交新管理負責人或新管理委員會。」、「管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議事項之執行。」「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣 1,000 元以上 5,000 元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：四、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第 36 條第 1 款、第 5 款至第 12 款所定之職務，顯然影響住戶權益者。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣 4 萬元以上 20 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：七、管理負責人、主任委員或管理委員違反第 20 條所定之公告或移交義務者。」為條例第 20 條、第 36 條第 1 款、第 48 條第 4 款、第 49 條第 1 項第 7 款所明定，爰以，公寓大廈如經合法程序完成主任委員解職與新主任委員選任，管理委員會自當據以執行，解職之主任委



員亦有將相關資料移交新管理委員會之義務，建議可由新選任主任委員寄發存證信函予遭解職之主任委員，載明前開相關條例規定，請其限期執行區分所有權人會議解職決議，並履行條例第 20 條規定相關資料與財務交接，屆期未執行或履行者，可移請直轄市、縣（市）主管機關處以罰鍰，與令其限期改善或履行義務。另請盡速完成新任主任委員之報備程序作業，以利直轄市、縣（市）主管機關協助處理相關事宜。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）

十八、管理委員會未依區分所有權人會議決議內容執行該如何處理？

問題：請教我們社區最近召開社區住戶會議，其中 1 項臨時動議的住戶表決內容是：同不同意請保全公司換新總幹事，決議的結果是同意，但管委會出示的會議記錄提到的表決內容卻變成是：有關總幹事是否適任性將交由下屆管委會和保全公司討論，經社區某住戶告知總幹事與管委員，並提供當天錄音紀錄為證，管委會仍不予理會，不願將會議記錄更正，請問住戶該如何處理？有沒甚麼強制力可要求更正會議紀錄與執行住戶決議？若新任管委會仍不願處理，住戶可申請爭議調處委員會出面處理嗎。

說明：按「管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議事項之執行。」、「管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣 1,000 元以上 5,000 元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得



連續處罰：•••••。四、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第 36 條第 1 款、第 5 款至第 12 款所定之職務，顯然影響住戶權益者。」為條例第 36 條第 1 款、第 37 條、第 48 條第 4 款所明定，依條例規定，業已強制管理委員會必須依區分所有權人會議決議事項執行，且不得另作成違反區分所有權人會議之決議，無正當理由未執行，顯然影響住戶權益者，可檢附相關事證函請直轄市、縣（市）主管機關處以罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務，屆期不改善或不履行者，得連續處罰。

如確認管理委員會未依區分所有權人會議決議事項執行，建議可先由區分所有權人寄發存證信函，敘明原委與前開條例規定，促請管理委員會限期依決議事項執行，並將存證信函副本抄送直轄市、縣（市）主管機關，管理委員會如屆期且無正當理由未執行，即可檢附相關事證函請直轄市、縣（市）主管機關協助處理或提送「公寓大廈爭議事件調處委員會」調處。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）

十九、管理委員會可否用 Line 群組決議社區事務？

問題：想請問社區管委會可以利用 Line 群組決議社區事務（社區活動）嗎。

說明：按「公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推 1 人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。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。」為條例第 29 條第 2 項所明定，爰以，管理委員會如需使用 Line 群組決議社區事務（社區活動）應依前開條例規定，於規約中規定或經區分所有權人會議決議為宜，以避免產生效力爭議時有所依據。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）

二十、住戶可否參加管理委員會會議並參與討論？

問題：請問管委會例會住戶可否參加，並參與討論。

說明：按「公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推 1 人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。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。」為條例第 29 條第 2 項所明定，爰以，有關住戶是否可以參加管理委員會會議並參與討論，條例授權依規約規定或區分所有權人會議決議辦理，如規約未規定，且區分所有權人會議未有所決議，原則上，因住戶非管理委員會之合法與會人員，需先徵得會議主席，乃至管理委員決議同意，始可參加管理委員會，甚參與討論。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）

二十一、相鄰的 2 棟公寓大廈可否合併成立 1 個管理委員會？

問題：2 棟建物分屬 2 張建照，中間隔 8 米巷道，請教是否可於完成興



建後成立單一管理委員會？如何成立。

說明：按「多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。」、「本條例第 53 條所定其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，指下列情形之一：一、依建築法第 11 條規定之一宗建築基地。二、依非都市土地使用管制規則及 92 年 3 月 26 日修正施行前山坡地開發建築管理辦法申請開發許可範圍內之地區。三、其他經直轄市、縣（市）主管機關認定其共同設施之使用與管理具有整體不可分割之地區。」為條例第 53 條與細則第 12 條所明定，爰以，建請依前開規定先檢討提出該 2 棟建物其共同設施之使用與管理具整體不可分割具體理由，並經各別區分所有權人會議決議同意合併後，再召開 2 棟建物合併之全體區分所有權人會議決議成立 1 個管理組織。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）

二十二、社區管理委員會訂定罰則事宜？

問題：住戶亂丟垃圾該如何處理？另本社區管理委員會所訂管理辦法中規定，對於違規停車者予以鎖車，須繳交罰款才可以開鎖，請教此規定是否合法。

說明：按「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、振動及其他與此相類之行為。」、「住戶違反前 4 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。」為條例第



16 條第 1、5 項所明定，對於住戶有任意棄置垃圾或喧囂行為，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。

次按「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。」、「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：四、違反義務之處理方式。」為條例第 23 條第 1 項、第 2 項第 4 款所明定，規約雖可就違反義務之處理方式詳加規定，惟規約訂定屬「法律行為」，其內容如有違反強制、禁止規定則屬無效。爰以，有關違規停車情事，如規約或停車場使用管理辦法對於不依規定停車住戶有罰款規定者，管理委員會或管理負責人自得依其規定執行，如有另得逕行予以鎖車之規定，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，否則管理委員會或管理負責人不宜逕行為之，以免承擔法律責任。

另前開規約應依條例第 31 條經區分所有權人會議決議訂定始具效力，未依前揭條例規定訂定者，管理委員會或管理負責人自不得逕行執行。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）

二十三、管理委員會得否於樓層架設監視器以作為違反規定之住戶蒐證？

問題：住戶反應門前都常常固定有不明菸草垃圾，管理委員會想架設監



視器蒐證，是否可行。

說明：按臺灣高等法院 100 上字第 1001 號判決意旨：「●●●●●。

隱私權乃指個人於其私人生活事務領域，享有獨自權利，不受不法干擾，免於未經同意之知悉、公開妨礙或侵犯之權利，此項權利屬憲法第 22 條所保障之其他自由權，非符合憲法第 23 條除外事項規定，不得以法律限制之。●●●●●。被告所設置之監視攝影鏡頭，係對準該樓層消防門及電梯走廊之空間，是該樓層其他住戶出門、返家，及訪客到訪必經之路徑，且社區設有管理人員、出入須使用磁卡等情，亦為兩造所不爭執，則前開監視攝影鏡頭所拍攝之位置，非屬不特定人得任意出入之公共空間或得供公眾出入之場所甚明。又被告透過攝影可取得其他住戶及訪客進出影像，掌握同樓層住戶坐息及交友情況，自屬侵害被上訴人等之隱私。」參照。爰以，管理委員會裝設監視器地點如為「非屬不特定人得任意出入之公共空間或得供公眾出入之場所」，則可能有涉及侵害隱私之虞。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）

二十四、公告管理委員會被告資料有無違反個人資料保護法？

問題：我目前服務的社區收到區分所有權人的提告文件，管委會要我依條例第 38 條辦理，但提告方說這違反個資法，請教是否可以公告。

說明：按「管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所



設立之組織。」、「管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。」為條例第 3 條第 9 款、第 38 條第 2 項所明定，因管理委員會係執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，並由區分所有權人選任，其應對全體區分所有權人負責，且當其成為被告時，可能造成區分所有權人決議事項無法執行或權益受損，是以，條例第 38 條第 2 項立法理由為規定進入訴訟程序時，管理委員會應速告區分所有權人。

依上述說明，管理委員會被告事項如有可能造成區分所有權人決議事項無法執行或權益受損情事，自應即依規定於進入訴訟程序時，速告區分所有權人。如僅為主任委員或管理委員個人成為被告，或未有區分所有權人決議事項無法執行抑權益受損情事，似未符應速告區分所有權人要件，惟其認定應由管理委員會議議決並作成決議，復由管理服務人據以執行管理委員會議決議事項，即較無涉相關責任問題。

再者，條例係指將「訴訟事件要旨」速告區分所有權人，並未要求公告所有訴訟書狀原文，爰以，建議可將個人資料去識別化，且對於可能衍生爭議內容遮蔽後再行公告，或可自行摘述不含個資與爭議內容之「訴訟事件要旨」公告，既可踐行條例速告區分所有權人要旨之義務，亦不會觸犯其他法令與造成後續爭議情事。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）



二十五、委任或僱傭管理服務人之權責？

問題：請教條例第 36 條明定管委會的職權包含選任管理服務人，而且沒有「除規約另外訂定外」的規定，因此，如果區權會自行決定聘任特定管理服務人，是否該決議因違反條例第 36 條而無效？還是因為第 36 條第 1 款的規定，管委會必須執行區權會決議，而沒有無效的問題。

說明：按「公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務。」為條例第 42 條所明定，亦即依法令規定，管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，均得委任或僱傭管理服務人。次按「管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」、「管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議事項之執行。」為條例第 37 條與第 36 條第 1 款所明定，爰以，區分所有權人會議決議委任或僱傭管理服務人並無違法問題，且管理委員會不得違反該決議，並必須據以執行。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）

二十六、管理委員會得否提起刑事之告訴或為自訴？

問題：條例規定管理委員會有當事人能力，當社區公共土地遭他人占用時，管理委員會可否提起告訴。

說明：按「管理委員會有當事人能力。」為條例第 38 條第 1 項所明定，其立法意旨係指管理委員會依民事訴訟法第 40 條為訴訟之當事



人，尚不得據此而謂管理委員會可提出刑事告訴，且依刑事訴訟法規定，告訴及自訴係由被害人提起，告發由第 3 人提起。因其非刑事訴訟適格之被害人（管理委員會性質上屬非法人團體），爰以，社區公共土地有遭人侵占使用情事時，管理委員會非被害人，自無法提起告訴或自訴，但得提起告發。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）

二十七、公寓大廈管理條例施行前已成立之管理委員會是否具有當事人能力？

問題：本社區管理委員會為條例公布施行前所成立，是否適用條例第 38 條規定具有當事人能力。

說明：按「管理委員會有當事人能力。」、「本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第 25 條第 4 項規定，互推 1 人為召集人，並召開第一次區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。」為條例第 38 條第 1 項、第 55 條第 1 項所明定，爰以，依條例所定程序成立者，方能取得當事人能力，於條例施行前所成立之管理委員會因並非依條例所成立，除具有民事訴訟法第 40 條第 3 項規定之非法人團體性質者外，不具當事人能力。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）



二十八、管理委員會是否得依法具有法人資格，又得否為不動產登記之權利主體？

問題：起造人以其所屬停車位作為補償社區公共設施保固之損失，是否可以管理委員會名義過戶登記。

說明：按法人係指自然人以外，由法律創設之團體。公寓大廈管理委員會雖依法有當事人能力，惟除另依法取得法人資格者外，尚不得當然視為法人。如其具有法人資格並依法登記者，自得為不動產登記之權利主體。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）

二十九、何謂利害關係人？

問題：條例第 35 條規定，利害關係人可以申請閱覽或影印相關資料，請教何謂利害關係人。

說明：按「利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。」為條例第 35 條所明定，其所稱「利害關係人」依據內政部 93 年 8 月 11 日內授營建管字第 0930085722 號函釋，係指有法律上利害關係之人（參閱民事訴訟法第 1 編第 2 章第 2 節訴訟參加及行政程序法第 174 條），條例雖未對利害關係人予以定義，然區分所有權人及住戶均應屬之。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）



三十、管理委員選舉方式違反規約且拖延請求閱覽或影印之權利？

問題：我們社區即將召開區權會選任下屆委員，惟選舉方式不符社區規約，且執意社區電梯都要指定由某家廠商來更新系統而不願公開招標，且決標價格及合約內容未公告，經住戶於依規約填單申請調閱，迄今一個多月仍以事忙拖延不給看，且說規約並未明述幾天內要給看，大夥因電梯涉及所有住戶安全及維護住戶權益，經住戶多次反映與建議，主委依然不聽，我們區權人可否依公寓大廈管理條例第 25 條：二、經區分所有權人 1/5 以上及其區分所有權比例合計 1/5 以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。要求主委依規約召開臨權會提出說明。

說明：按「公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推 1 人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。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。」為條例第 29 條第 2 項所明定，爰以，主任委員之選任應依規約規定辦理，惟此屬私權爭議，直轄市、縣（市）主管機關似無法介入處理，需循司法途徑解決，但如循司法途徑又緩不濟急，建議可依條例第 25 條第 2 項第 2 款：「有下列情形之一者，應召開臨時會議：•••••。二、經區分所有權人 1/5 以上及其區分所有權比例合計 1/5 以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。」規定，連署召開臨時區分所有權人會議確認主任委員選舉是否有效，甚或進行解任議決重新選任，此應為解決系爭問題最快速有效之方法。



次按「有下列情形之一者，應召開臨時會議：二、經區分所有權人 1/5 以上及其區分所有權比例合計 1/5 以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。」、「管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議事項之執行。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣 3,000 元以上 1 萬 5,000 元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：一、區分所有權人會議召集人、起造人或臨時召集人違反第 25 條或第 28 條所定之召集義務者。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣 1,000 元以上 5,000 元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰；四、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第 36 條第 1 款、第 5 款至第 12 款所定之職務，顯然影響住戶權益者。」為條例第 25 條第 2 項第 2 款、第 36 條第 1 款、第 47 條第 1 款、第 48 條第 4 款所明定，此乃條例授權區分所有權人行使相關權利與監督管理委員會之規定。因遲來正義非正義，且進入訴訟所有鄰居關係將破壞殆盡，爰以，個人始終較不贊成社區興訟，舉凡選舉不適法、管理委員會執行職務有所偏差，均可本於「住戶自治」精神參酌前開規定解決較為快速，若有違反召集義務或不履行區分所有權人會議決議，當完成條例規定程序，即可請主管機關協處或令其限期改善或履行義務、職務，甚至處以罰鍰。

另按「利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤



或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣 1,000 元以上 5,000 元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：三、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由違反條例第 35 條規定者。」為條例第 35 條、第 48 條第 3 款所明定，爰以，若公寓大廈未訂定文件保管、閱覽及影印相關辦法，利害關係人行使條例第 35 條權利時，建議可訂合理期限要求管理委員會提供閱覽或影印，管理委員會如屆期限無正當理由不履行義務時，則可檢附相關資料函請直轄市、縣（市）主管機關協處。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）

三十一、公寓大廈爭議事件經調處作成決議後，受調處當事人如不遵守調處決議時之處置？

問題：社區依規定申請市政府「公寓大廈爭議事件經調處委員會」調處，亦作成調處紀錄，但相對人不遵守調處決議，請教應如何處理。

說明：按「直轄市、縣（市）政府為處理有關公寓大廈爭議事件，得聘請資深之專家、學者及建築師、律師，並指定公寓大廈及建築管理主管人員，組設公寓大廈爭議事件調處委員會。」為條例第 59 條之 1 所明定，其立法目的係針對私法部分之爭議，提供民眾得循「先行政、後司法」之途徑，以即時有效解決公寓大廈爭議事件，保障公寓大廈住戶之權益，減少住戶間之爭訟。至於公



寓大廈爭議事件經調處委員會調處作成決議後，受調處當事人如不遵守調處決議時，宜循司法途徑解決。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）

三十二、沒繳管理費可否擔任管理委員與配偶是否可以代理參加區分所有權人會議並選任管理委員？

問題：請問管理費 2 期沒繳就沒資格參加區權會嗎？配偶可以代理區權人參加區權會和選任任何委員一職。

說明：按「住戶：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。」、「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。」、「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；•••••」為條例第 3 條第 8 款、第 29 條第 5 項與第 27 條第 3 項所明定，因配偶為其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者，係屬前開規定所定義之「住戶」，除非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，且其可受區分所有權人委託代理出席區分所有權人會議。另按「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 2 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。」為條例第 21 條所明定，對於積欠管理費之區分所有權人應依該規定辦理，惟條文內容並無剝奪其參與區分所有權人會議權利之規定，爰自無因而無法參與會議問題。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）

三十三、公寓大廈管理費如何訂定？

問題：本社區管理委員會自認可決定調整管理費，且將費用區分為「住戶、半住戶、不住戶」等 3 種費用，請教是否合於規定，另公務部門有無訂定管理費標準。

說明：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。」為條例第 10 條第 2 項所明定，管理費係指前開條文之共用部分、約定共用部分修繕、管理、維護費用，依規定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；屬管理、維護之費用，區分所有權人會議或規約另有規定分擔方式者，從其規定。所陳由管理委員會議決之方式，非前揭條例之規定。

次按「住戶：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。」為條例第 3 條第 8 款所明定，條例並無「住戶、



半住戶、不住戶」之區別，如公寓大廈需自行加以區分，建議依前揭條例規定，由區分所有權人會議或規約規定之，如未規定，應依條例第 10 條第 2 項由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，與其居住日數多寡無關。

另依內政部營建署 92 年 3 月 7 日營署建管字第 0922903648 號書函釋，條例精神著重於「住戶自治」，爰以，管理費等相關費用分擔方式，不宜由公部門介入訂定。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）

三十四、公寓大廈管理費係按戶數抑或按居住面積來分擔？

問題：公寓大廈管理費應依戶數或面積分擔較為合理。

說明：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。」為條例第 10 條第 2 項所明定，公寓大廈管理費原則上按其共有之應有部分比例分擔，惟區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。爰以，公寓大廈規約或經過區分所有權人會議之決議後，管理費係按戶數收取者，自應從其規定。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）



三十五、管理委員會是否可以決定管理費金額？

問題：我們大樓管委會自行決定下月開始收管理費，1次繳2個月，這樣合法嗎？另外再請問建設公司有補助大樓物管費，因無紀錄，現在管委會不承認，該如何爭取住戶權益。

說明：按內政部營建署 97 年 1 月 9 日營署建管字第 0970000478 號函釋：「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。』為條例第 10 條第 2 項所明定。又有關公寓大廈管理費之計算方式乙節，依前揭規定，應由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定，為本署 93 年 4 月 7 日營署建管字第 0932905704 號書函示在案，如仍有爭議，係涉私權，宜循司法途徑解決。」次按內政部營建署 96 年 10 月 25 日營署建管字第 0960058245 號函釋：「公寓大廈管理委員會執行管理費之收支及運用，依條例第 10 條、第 29 條及第 36 條規定辦理。至於管理委員會會議決議之內容自不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議，為同條例第 37 條所明定。」等意旨，管理委員會執行管理費之收支及運用，應依規約規定或區分所有權人會議決議辦理，如規約無規定或區分所有權人會議無決議，建議可依條例第 25 條第 2 項第 2 款規定，連署召開臨時區分所有權人會議解決爭議。



另建設公司補助大樓物管費一節，若非條例第 18 條所規定之公共基金，則需視買賣契約內容而定，惟無論有無規定均涉私權，宜循司法途徑解決。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）

三十六、萬年主委團且帳務不公開可聯合拒繳管理費抵制嗎？

問題：請問對於萬年主委團，帳務不公開，已 12 年不曾開區所有權人大會，真的沒法處理嗎？可以聯合不滿戶拒繳管理費，把事鬧大由法院出面。

說明：按「管理負責人或管理委員會應定期將公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形公告，並於解職、離職或管理委員會改組時，將公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額移交新管理負責人或新管理委員會。管理負責人或管理委員會拒絕前項公告或移交，經催告於 7 日內仍不公告或移交時，得報請主管機關或訴請法院命其公告或移交。」、「區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議 1 次。有下列情形之一者，應召開臨時會議：一、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。二、經區分所有權人 1/5 以上及其區分所有權比例合計 1/5 以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣 3,000 元以上 1 萬 5,000 元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：



一、區分所有權人會議召集人、起造人或臨時召集人違反第 25 條或第 28 條所定之召集義務者。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣 4 萬元以上 20 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：七、管理負責人、主任委員或管理委員違反第 20 條所定之公告或移交義務者。」為條例第 20 條、第 25 條 1、2 項、第 47 條第 1 項第 1 款、第 49 條第 1 項第 7 款所明定，有關管理委員會未定期公告財務、拒不移交與區分所有權人會議召集人違反定期召開區分所有權人會議之召集義務，住戶均可檢具相關事證移請直轄市、縣（市）主管機關令其限期改善或履行義務，屆期不改善或不履行者，則予以連續處罰。另亦可經區分所有權人 1/5 以上及其區分所有權比例合計 1/5 以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集人召開臨時區分所有權人會議處理相關爭議。

次按「管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期 1 至 2 年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任 1 次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期 1 年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任 1 次，其餘管理委員，連選得連任。前項管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有第 20 條第 2 項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。」、「區分所有權人會議除第 28 條規定外，由具區分所有權人身分之管



理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推 1 人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期 1 至 2 年，連選得連任 1 次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期 1 年，連選得連任 1 次。召集人無法依前項規定互推產生時，各區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定臨時召集人，區分所有權人不申請指定時，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要指定區分所有權人 1 人為臨時召集人，或依規約輪流擔任，其任期至互推召集人為止。」為條例第 29 條第 3、4 項、第 25 條第 3、4 項所明定，爰以，如管理委員任期屆滿未再選任或有第 20 條第 2 項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。區分所有權人可依前開條例第 25 條第 3、4 項規定由區分所有權人互推 1 人為召集人召開區分所有權人會議。

而拒繳管理費依條例第 21 條：「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 2 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。」規定，將會受到法院命其給付應繳之金額及遲延利息之處罰，請切勿為之。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）



三十七、未召開區分所有權人會議前是否得以拒繳管理費？

問題：請教我住的大樓規約規定，各項費用之收繳，支付方法，應經區分所有權人會議決議，得授權管理委員會訂定執行。這樣是不是說要收管理費得經區全會決議在由管委會執行如果尚未開區全會決議，管委會就要求收管理費，這樣子可以不繳嗎。

說明：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。」、「公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：•••••。二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。」、「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 2 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。」為條例第 10 條第 2 項、第 18 條第 1 項第 2 款、第 21 條所明定，依前開條例規定，區分所有權人負有分擔共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用之義務，積欠逾 2 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。爰以，貴社區規約第 5 點內容在於規定社區各項費用之收繳、支付方法應經區分所有權人會議決議後，授權管理委員會訂定執行之行政作業程序，而非得以此規定與未召開區分所有權人會議為由，免除條例所規定區分所



有權人應分擔費用之義務。

至於管理委員會未依規約規定程序，先召開區分所有權人會議取得決議授權，即自行規定各項費用之收繳、支付方法，甚區分所有權人對於其所訂定收繳、支付方法或管理費金額有所疑義時，建議可依條例第 25 條第 2 項第 2 款：「有下列情形之一者，應召開臨時會議：•••••。二、經區分所有權人 1/5 以上及其區分所有權比例合計 1/5 以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。」規定，連署召開臨時區分所有權人會議作成決議，管理委員會則自當依區分所有權人會議決議辦理。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）

三十八、未遷入住戶未繳管理費應如何處理？

問題：我居住的大樓完工多年，但是有些住戶空置著沒有搬來住，也不繳交管理費，要如何處理。

說明：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。」為條例第 10 條第 2 項所明定，所謂管理費就條文詞義之範圍，係包含共用部分、約定共用部分之管理、維護費用及必要之修繕費用。分擔方式有 3 種，其一，公共基金支付。其二，規約或區分所有權人會議定之。其三，按各區分所有權人共有之應有部分比例分



擔。爰以，公寓大廈未設置公共基金，亦未訂定規約或召開區分所有權人會議時，則必須採行第 3 種方式分擔管理費。初不問區分所有權人有否搬入進住甚或建商尚未出售之餘屋自應按其共有之應有比例分擔管理費。其欠繳費用已逾 2 期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，依條例第 21 條之規定，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。（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）

三十九、公寓大廈承租人是否有義務分擔管理費？

問題：房東於租賃合約規定管理費由承租人分擔，如有欠繳情事應向何人收取。

說明：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。」為條例第 10 條第 2 項所明定，公寓大廈管理費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。準此，管理費之繳納為區分所有權人（房東）之義務，雖向現住之承租人收繳較為方便，惟承租人拒絕繳納時，所有權人仍應承負繳納之義務，至承租人及所有權人間之清償關係，自應適用民法之規定，逕循司法途徑解決。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）



四十、住戶經常滯納管理費或公共基金，屢次催繳均不配合，應如何處理？

問題：住戶常欠繳管理費，屢次催繳仍不願配合，應如何處理。

說明：按「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 2 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。」為條例第 21 條所明定，所稱催告，應以書面為之，例如郵政存證函或是法院認證函，以管理委員會主任委員之名義進行催告即可。次按「住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於 3 個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離：一、積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價 1/100 者。」為條例第 22 條第 1 項第 1 款所明定，對於長期欠繳管理費者，建議可參酌前開規定辦例。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）

四十一、區分所有權人繳交公共基金因讓售他人時可否請求退還已繳交之本金？

問題：有區分所有權人出售其專有部分後，向管理委員會要求退還其以繳納公共基金是否合理。

說明：按「區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。」為條



例第 19 條所明定，公共基金用途在於支付公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用以及共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良費用，其性質與一般儲蓄存款不同，為求專款專用原則，區分所有權人轉讓後其已繳納之公共基金不得退還。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）

四十二、公寓大廈管理委員會收取管理費所出具之收據應否繳納印花稅？

問題：住戶要求管理委員會收取管理費所出具之收據應繳納印花稅是否合理。

說明：依印花稅法第 5 條第 2 款規定，銀錢收據係屬印花稅之課徵範圍。公寓大廈管理委員會收取管理費，如有書立銀錢收據或代替銀錢收據自應依上開規定貼用印花稅票。惟公寓大廈管理委員會如係收到票據（包括匯票、本票及支票），所出具載有票據名稱、號碼及金額之收據，可依財政部 78 年 1 月 10 日台財稅第 781135887 號函規定，免貼用印花稅票。又印花稅法並無必須書立憑證之規定，公寓大廈管理委員會收取管理費，如未出具應稅憑證（銀錢收據或代替銀錢收據），即可免予課徵印花稅。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）



四十三、區分所有權人房屋遭法拍後其所積欠管理費應向何人收取？

問題：區分所有權人積欠管理費，其房屋遭法院拍賣由第 3 人拍定，則原區分所有權人所積欠之管理費，管委會究竟應向原區分所有權人或拍定人請求繳納。

說明：關於拍定前之管理費請求繳納，實務上之見解，依拍賣公告之記載不同，可分為下列 2 種：

(一) 拍賣公告中載明：「拍定人應繼受執行債務人所積欠之管理費債務」或其他同義條款，則應由拍定人負擔：

強制執行程序拍賣公告中若載明：「拍定人應繼受執行債務人所積欠之管理費債務」或其他同義條款，則拍定前所積欠管理費，管委會得依債務承擔之規定向拍定人請求。

(二) 拍賣公告中無管理費負擔記載，則應由原區分所有權人負擔：

繼受人對於原區分所有權人積欠管理費或其他應分擔費用之債務，因屬原區分所有權人與大廈管理委員會間之債權債務關係，後手之區分所有權人除已依民法第 300 條或第 301 條所定訂約承擔債務者外，管理委員會自應循條例所定之各規定加以請求；且區分所有權之繼受人，其無論係經由自由交易買賣方式或經由法院拍賣取得，因對於前手積欠之管理費用或其他應分擔費用並無從知悉，而購買者（含拍賣程序之應買人）亦係針對該區分所有物之市場客觀價值、地理環境、有無物上擔保等加以評估其價值，苟尚應就該區分所有物之前手有無積欠管理費用及其他應分



擔費用加以調查評估，因此部分並無公示性，除強人所難能，亦有礙交易之靈活，而此亦非公寓大廈管理條例第 24 條之立法本旨，是就前手已具體發生而積欠之管理費用及其他應分擔費用，實難令繼受人當然承受而負履行債務之責（新竹地方法院 88 年度簡上字第 111 號判決參照）。依此可知，關於區分所有權人積欠之管理費若拍賣公告中無前述「拍定人應繼受執行債務人所積欠之管理費債務」或其他同義條款之記載，則拍定人毋庸負擔原區分所有權人所積欠之管理費。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）

四十四、原區分所有權人欠繳之公共基金是否可要求繼受人代為清償？

問題：區分所有權人將房屋轉售後，其所積欠公共基金與管理費是否可要求繼受人清償。

說明：按「區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印條例第 35 條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。」為條例第 24 條第 1 項所明定，衡其立法意旨係為維護「區分所有關係之一貫性」並貫徹「公寓大廈管理維護」之目的。惟依內政部 86 年 2 月 26 日台 86 內營字第 8672309 號函釋，有關欠繳公共基金之原區分所有權人，如已將其專有部分之區分所有權過戶他人，原欠公共基金除過戶後之新區分所有權人已參照民法第 300 或 301 條規定，訂定債務承擔契約，願為原區分所有權人為清償



所欠之公共基金外，應依本條例第 21 條規定辦理，不得逕向新區分所有權人請求繳納之。爰以，建議管理委員會宜參與原區分所有權人強制執行之債權分配，較易實現債權。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）

四十五、住戶欠繳管理費可否拒絕提供 etag 等進出服務？

問題：請問住戶常期不繳管理費，經管委會聲請法律程序查封，但該戶有承租人，管委會可否對承租人拒絕提供 etag 及手動柵欄出入車道服務，有適用條例參考。

說明：按「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 2 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。」、「住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於 3 個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離：一、積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價 1/100 者。•••••。前項之住戶如為區分所有權人時，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，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；於判決確定後 3 個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理負責人或管理委員會得聲請法院拍賣之。前項拍賣所得，除其他法律另有規定外，於積欠本條例應分擔之費用，其受償順序與第一順位抵押權同。」為條例第 21 條、



第 22 條所明定，復依內政部 94 年 7 月 28 日內授營建管字第 0940084983 號函釋：「如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時，應依條例第 21 條及第 22 條規定辦理，故不宜以住戶未繳交公共基金或管理費或其他負擔之費用為由，剝奪其一般昇降機或緊急昇降機等共用部分使用之權，影響其生活利用上不可或缺之權利。」爰以，有關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，僅能依前開條例第 21 條、第 22 條規定辦理，不能據以剝奪其共用部分使用之權，影響其生活利用上不可或缺之權利。（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）

四十六、管理委員會可否支領開會出席費與因公被告是否得由公共基金或管理費支付訴訟費？

問題：住戶告管理委員會（管理委員會是因公被告），可否由公共基金或管理費支付訴訟費。

說明：按「有關管理委員因執行職務，而遭致訴訟所生之訴訟費用如何支付一節，經查條例並無相關規定，惟公共基金及管理費之運用，依條例第 18 條規定，應依其區分所有權人會議決議或規約規定辦理。至於區分所有權人會議效力之爭議，係屬私權爭執，宜循司法途徑解決。」為內政部營建署 94 年 6 月 29 日營署建管字第 0942910255 號函釋在案，爰以，關於管理委員可否支領開會出席費與因執行職務，而遭致訴訟所生之訴訟費用，可否由公共基金或管理費支付，請參酌前開函釋辦理。



(資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁)

四十七、管理委員使用經費權限係指單次支出或任內累積總支出？

問題：請教管委會的主委、財委等委員都有一定的額度可以使用，不需管委會決議，像我社區的主委有 2 萬元的權限可以使用，請問在使用這些錢有限制次數嗎？還是使用的金額在任內累積只能到兩萬？如果沒有限制次數的話，這些錢如果分次花，累積起來的金額也很可觀。

說明：按「公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推 1 人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。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。」為條例第 29 條第 2 項所明定，有關管理委員使用經費額度之權限，請依規約規定或區分所有權人會議決議辦理。

如規約未規定或區分所有權人會議未有決議，依一般公寓大廈慣例，管理委員使用經費權限額度係指單次支出，若區分所有權人認為權限過大，自可依條例規定經由區分所有權人會議決議甚修正規約加以限縮。

(資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁)

四十八、未遵守管理規定或未繳罰款之住戶是否可公布其姓名？

問題：請問規約訂定若住戶未遵守各項管理辦法，例如：停車場、公共空間•••••，可以於社區公告欄公佈戶號、姓名、照片。這



樣是否可以，謝謝。另外管理辦法也有訂定罰款是否也可罰住戶，未繳住戶可否公告，謝謝。

說明：按「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」、「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。」、「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。」為條例第 3 條第 12 款與第 23 條第 1 項、第 2 項第 2、4 款所明定，並參照法務部就「公寓大廈管理委員會可否公布欠繳管理費之住戶姓名」事項說明要旨，有關未遵守管理規定或未繳罰款之住戶公布其姓名，必須載明於規約始生效力。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）



專有部分與約定專用部分案例

一、規約規定專有部分使用較相關法令嚴格是否抵觸無效？

問題：公寓大廈區分所有權人會議決議之規約，其決議事項較都市計畫法、建築法等法令所容許條件，採更嚴格標準者，是否「抵觸」無效。

說明：按「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」、「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。」為條例第 3 條第 12 款、第 23 條第 1 項所明定，公寓大廈全體區分所有權人基於公寓大廈區分所有權人間共同利益固得透過區分所有權人會議決議之規約訂定方式，訂定有關公寓大廈專有部分之使用或處分（參照最高法院 30 年上字第 121 號判例意旨）。惟查「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。」民法第 148 條第 1 項定有明文；復查都市計畫地區或區域計畫地區內各使用分區之劃定及使用管制，係為考量該地區人民之公共利益所為之規劃（都市計畫法第 3 條、第 32 條、區域計畫法第 3 條及第 15 條規定意旨），對各該土地所有權人而言，其依都市計畫法、區域計畫法及建築法等相關規定之容許條件下建築使用土地及建築改良物，固為法律賦予之權利，就考量該地區人民之公共利益而言，亦係以公法對於該土地所有權人所予以之限制。復查「權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使



所能取之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的。」為最高法院 71 年臺上字第 737 號判例意旨所揭示。是以，公寓大廈規約，係屬私權契約之 1 種，其內容自不得採較都市計畫法、區域計畫法或建築法令所容許條件更嚴格之標準，但其約定內容所涉私人利益大於公共利益者，基於契約自治原則，尚無不可。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）

二、公寓大廈可否以規約限制專有部分經營行業別或不得為身心障礙福利服務使用？

問題：本社區規約規定 1 樓店面戶不得經營美容院、仲介公司等行業，亦不得為身心障礙福利服務使用，請教是否合於規定。

說明：按「區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。」、「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。」為條例第 4 條第 1 項、第 23 條第 1 項所明定，即規約訂定自不得排除法律賦予區分所有權人之權利義務。且建築物之共用部分、約定專用部分及約定共用部分使用管理約定事項，其約定不得逾越法定之權利義務。

次按「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。」為條例第 5 條所明定，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「正常使用」究係何指，概括而言，只要



符合法令規定使用方法即屬正常使用。亦即第 15 條第 1 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，係建立於以人為基礎之健康、安全、無壓迫感、非擁擠、無損毀、無髒亂、無高度噪音及充分私密性、衛生等林林種種，非得以依此理由加以無限限制。爰以，如區分所有權人依照都市計畫法、區域計畫法、建築法令與使用執照所載用途使用，自不得以其妨害建築物之正常使用或違反區分所有權人共同利益之行為為由，於規約限制其對專有部分合法使用之權利。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）

三、房屋買賣契約書所附分管協議書效力為何？

問題：購買預售屋時，建商於買賣契約附有分管協議書，請教其效力為何。

說明：按「約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。」為條例第 3 條第 5 款所明定，約定專用方式條例並無明文，以口頭、書面（分管協議書）均可。有關房屋買賣契約書內所附分管協議書載明法定停車空間、法定空地或屋頂平臺，經約定供特定區分所有權人使用之事項，既經各買受人同意並簽訂即具條例「約定專用」之效力。起造人於申請建造執照時，所檢附之規約草約亦應已載明約定專用之範圍及使用主體，爰以，其應具有效力。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）



四、屋頂平臺是否屬屋頂構造不得約定專用？

問題：我購買大樓頂樓時，與其他大樓住戶所簽訂買賣契約書有約定：

「屋頂平臺除由建商統一劃出之公共設施範圍外，歸頂樓住戶共同保管使用」，是否會抵觸公寓大廈管理條例第 7 條第 3 款所稱公寓大廈屋頂之構造不得約定專用規定。

說明：按條例第 7 條第 3 款所稱「屋頂構造」係指構造物體本身而言，次按條例第 8 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。」該所稱「樓頂平臺」係指屋頂構造上方之平臺空間。而樓頂平臺之保管使用應本於樓頂平臺本來之用法，依其性質、構造使用之，且無違樓頂平臺之使用目的始為合法。爰以，樓頂平臺可約定為約定專用部分，惟如於屋頂作為室內或以圍牆阻隔而使用，則有違其使用目的。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）

五、住戶經營視聽歌唱影響安寧該如何救濟？

問題：同 1 棟大樓中若有住戶經營視聽歌唱業，在晚上大聲喧嘩，影響其他住戶之安寧，有何救濟方式。

說明：按經營公司行號應申請營利事業許可，並應符合都市計畫土地使用分區管制使用項目之規定。因此大樓住戶經營視聽歌唱業如屬依法申請許可登記經營者，其營業行為過於喧嘩，影響他住戶之



安寧、安全及衛生者，所稱喧嘩，是否達到噪音程度，其認定應由環保機關依其所訂標準為之。如經該管機關認定已屬違反噪音行為時，應視為同時違反條例第 5 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。」應依條例第 49 條第 1 項第 1 款規定，「由直轄市、縣（市）主管機關處新台幣 4 萬元以上 20 萬元以下罰鍰。」住戶經處以罰鍰後，仍不改善或續犯者，應依條例第 22 條規定，由管理負責人或管理委員會促請改善，於 3 個月內仍未改善者，得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。如其經營未獲許可，為違規營業者，則屬違反條例第 15 條第 1 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。」並應依條例第 49 條第 1 項第 3 款處罰之。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）

六、住戶將房屋違法使用，其他住戶有什麼方法可以遏止？

問題：有住戶將其房屋違法使用，請教其他住戶如何有效遏止。

說明：按「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。」為條例第 5 條所明定，所謂「正常使用」係指於符合法令規定使用方法使用之。所謂「違反區分所有權人共同利益之行為」，大致可分為 3 類，第 1 類是違反允許使用規定。例如土地使用分區管制建築物原核准用途。第 2 類是對於建築物構造實體之損害。例如任意破壞或更改建築物樑、柱、承重牆壁、基礎等主要構造者，或超載使用建築物，影響建築物構造安全。第 3 類是妨害建築物環境品質。例



如，製造儲存危險品或經營公害性行業以及其他法令禁止之行為。以上違法使用行為都可以引據條例第 4 章罰則之相關規定處分。至於住戶販賣毒品、開設賭場係屬違害治安行為，條例雖未有制裁處分之規定，但適用其他法令，人人均得向治安機關檢舉，予以取締。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）

七、4 樓天花板漏水 5 樓區分所有權人要求各樓層分攤是否有理？

問題：請教一般 5 樓公寓，30 年屋齡，頂樓無加蓋，4 樓住戶一直反應他們天花板有漏水、5 樓住戶也更換地板水管，5 樓住家地板沒滲水現象，有找 2 家水電抓樓師父來檢修，都認定應該是頂樓老舊由外牆滲水問題，5 樓住戶希望 4 樓跟 2 樓、3 樓住戶要均分頂樓整修，4 樓住戶不願付，也不承認是頂樓問題，4 樓住戶堅持是 5 樓引起，2 樓、3 樓住戶都不出面處理，請問有何方式處理嗎，4 樓住戶很堅持要處理他們天花板滲水現象。

說明：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。」為條例第 12 條所明定，因此條文係屬私權爭議，直轄市、縣（市）主管機關無法協助處理，請循調解或司法途徑解決。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）



八、住戶裝潢未申請建築物室內裝修許可管理委員會與總幹事是否有責任？

問題：請問社區住戶進行裝潢，沒有室內裝修施工許可證，主委方面有說一邊裝潢，一邊申請許可證。請問如果住戶舉報，管委會和總幹事有什麼法律責任。

說明：按「建築物室內裝修應遵守左列規定：一、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物，經內政部認有必要時，亦同。但中央主管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。」、「違反建築法第 77 條之 2 第 1 項或第 2 項規定者，處建築物所有權人、使用人或室內裝修從業者新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦，逾期仍未改善或補辦者得連續處罰；必要時強制拆除其室內裝修違規部分。」為建築法第 77 之 2 條第 1 項第 1 款、第 95 之 1 條第 1 項所明定，原則住戶裝潢未申建築物室內裝修許可，似與管理委員會及總幹事無涉。惟次按「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。」為條例第 15 條所明定，亦即對於住戶未依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，或擅自變更，管理委員會負有制止之責。爰以，建議管理委員會應發函告知住戶相關法令規定，以善盡注意及作為之義務為宜。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）



九、住戶裝修是否均須申請室內裝修許可？

問題：請教住戶進行何種裝修行為須申請許可？

說明：按「建築物室內裝修應遵守下列規定：一、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物，經內政部認有必要時，亦同。二、裝修材料應合於建築技術規則之規定。三、不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。四、不得妨害或破壞保護民眾隱私權設施。前項建築物室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。」、「違反建築法第 77 條之 2 第 1 項或第 2 項規定者，處建築物所有權人、使用人或室內裝修從業者新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦，逾期仍未改善或補辦者得連續處罰；必要時強制拆除其室內裝修違規部分。室內裝修從業者違反建築法第 77 條之 2 第 3 項規定者，處新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並得勒令其停止業務，必要時並撤銷其登記；其為公司組織者，通知該管主管機關撤銷其登記。」為建築法第 77 之 2 條第 1 項第 1 款、第 95 之 1 條第 1 項所明定，另依內政部訂定供公眾使用建築物之範圍規定，除一般營業消費場所外，樓高 6 層以上之集合住宅（公寓）亦屬供公眾使用建築物，亦即其中任 1 樓層室內裝修均應申請審查許可。

次按「本辦法所稱室內裝修，指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之下列行為：一、固著於建築物構造體之天花板裝修。二、內部牆面裝修。三、高度超過地板面以上 1.2 公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。四、分間



牆變更。」另依內政部 96 年 2 月 26 日臺內營字第 0960800834 號令，依據建築法第 77 條之 2 第 1 項第 1 款規定，指定非供公眾使用建築物之集合住宅及辦公廳（5 層以下），除建築物之地面層至最上層均屬同一權利主體所有者以外，其任 1 戶有下列情形之一者，應申請建築物室內裝修審查許可：一、增設廁所或浴室。二、增設 2 間以上之居室造成分間牆之變更。

有關須辦理室內裝修許可事項請參酌前開相關規定辦理。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）

十、併購相鄰兩戶可否將打通？

問題：區分所有權人併購隔壁的專有部分之後，僱工將相鄰牆壁打通，擴大客廳空間，是否符合規定。

說明：按「區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。」、「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。」、「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。」惟條例第 4 條第 1 項、第 5 條、第 15 條第 1 項所明定，區分所有權人併購隔鄰專有部分後，原共同壁成為專有部分之內牆，將之拆除有無違反規定，端視該牆壁於構造上作用而定。易言之，該牆壁若屬構造上承重牆，則不得拆除。且依條例第 7 條第 3 款規定，公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造乃屬不得為約定專用部分項目，又該款規定之構造亦屬建築法第 8 條所定義建



築物之主要構造，為建築物不可或缺之組成元素，不得任意拆除改裝。至於非屬構造上承重牆壁之分間牆，則不受前開限制。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）

十一、車庫鐵捲門內停車格外區域可否堆放雜物？

問題：鐵捲門內算車庫，所以沒劃車位線，但是竣工圖的車位，有登載車位面積，那車位面積以外的部份（車庫內）就可堆積雜物嗎。

說明：「區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。」、「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。」、「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 2 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。」為條例第 4 條第 1 項、第 5 條、第 9 條第 2、3 項所明定，爰以，如果車庫屬專有部分，自可自由使用、收益、處分，並排除他人干涉，惟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。如為共用部分之約定專用，應依其設置目的及通常使用方法為之，亦即依其設置目的僅能停放車輛。次按「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。」為條例第 56 條第 1 項所明定，該車庫究屬何種用途區分，建議至直轄市、縣（市）主管機關建築管理單位調閱起造人於申請建造執照之詳細圖說較為明確。



(資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁)

十二、住戶於防空避難設備堆置雜物其他區分所有權人是否有權制止？

問題：住戶於防空避難設備堆置雜物，其他區分所有權人是否有權制止住戶違規情事。

說明：按「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。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。」、「住戶違反前4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。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣4萬元以上20萬元以下罰鍰，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：四、住戶違反第16條第2項或第3項規定者。」、「區分所有權人會議召集人、臨時召集人、起造人、建築業者、區分所有權人、住戶、管理負責人、主任委員或管理委員有第47條、第48條或第49條各款所定情事之一時，他區分所有權人、利害關係人、管理負責人或管理委員會得列舉事實及提出證據，報直轄市、縣(市)主管機關處理。」為條例第16條第2、5項、第49條第1項第4款、第59條所明定，爰



以，住戶於防空避難設備堆置雜物，應由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）主管機關依條例第 49 條規定處理，區分所有權人無制止之權，惟得以他區分所有權人之身分列舉事實及提出證據，報直轄市、縣（市）主管機關處理。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）

十三、住戶於屋內抽菸味道飄散於公共空間該如何處理？

問題：若有租客在同層的屋內抽菸，菸味總是飄散在公共的走廊，每天進出家門行經電梯猶如置身煙灰瀰漫的汙染空間，已影響健康權，雖已向管委會反應，但管委會也只能張貼公告勸導，是否適用條例第 16 條可報請主管機關處理，還是無法可管，只能訴請民事侵權。

說明：按「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、振動及其他與此相類之行為。」、「住戶違反前四項規定時，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。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣 3,000 元以上 1 萬 5,000 元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：二、住戶違反條例第 16 條第 1 項或第 4 項規定者。」為條例第 16 條第 1、5 項、第 47 條第 2 款所明定，爰以，住戶於屋內抽菸味道飄散於公共空間，管理委員會確可依前開條例規定予以制止或按規約處理，經



制止而不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理。

惟條例第 16 條所述情事，如惡臭、振動、喧囂等，並非均有儀器可供量測，且每個人感受度不一，亦往往為偶發性事件，如找環保局或警察局相關單位緩不濟急，爰基於社區自治，住戶是否涉及違反條例第 16 條各款情事，建議管理委員會宜組成調查小組（3 或 5 人）現勘確認，由小組成員多數決判定，並詳載人事時地物作成會勘紀錄。若調查小組判定涉及違反條例第 16 條情事，管理委員會即可書面制止，要求限期改善，且告知屆時若未改善（制止不從），或爾后若再有類似違規情節，將舉證後逕為舉發。若制止不從，管理委員會得檢具相關事證，送地方主管機關依法處置。至於地方主管機關是否依管理委員會提供之違規事證據以依條例第 47 條規定裁罰，當視個案判斷，並依行政程序法第 102 條與第 103 條規定處理。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）





共用部分與約定共用部分案例

一、公寓大廈定義為何？

問題：請問什麼是公寓大廈？我的房屋是連棟式的透天厝，是否適用公寓大廈管理條例之規定。

說明：按「公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。」為條例第3條第1款所明定，條例對於建築物構造種類與規模範圍，無限定適用對象，僅從使用功能予以界定，無論是連棟式平房以至高層鋼骨構造建築物，只要「構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界限，得區分為數部分者」，其中除專有部分之外，並且存在使用上具整體不可分性之共用部分，凡此性質之建築物及其基地均應適用公寓大廈管理條例。另各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織亦準用本條例之規定。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）

二、尚未取得建造執照是否可以預售？

問題：建設公司銷售房屋時，在訂購單上註明「建造執照如無法取得，退還訂金」，經洽詢當地建管單位得知，該建築物尚未取得建造執照，承購戶如何主張權利。

說明：按「公寓大廈起造人或建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關



處新臺幣 4 萬元以上 20 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：八、起造人或建築業者違反條例第 57 條或第 58 條規定者。」為條例第 58 條第 1 項、第 49 條第 1 項第 8 款所明定，如有建築業者虛稱已領照許可建築公開預售，而經查證建造執照尚未核發，可向主管機關請求制止建築業者此一行為。並依規定處以罰鍰。承購戶如權利因而受損害，也可訴請司法機關處理。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）

三、頂層或其他樓層因有一戶法拍無人居住致未簽署同意書，設置基地臺決議是否有效？

問題：頂層或其他樓層其中 1 戶因法拍無人居住致未簽署同意書，其區分所有權人會議決議於頂層或該樓層設置無線電台基地臺效力。

說明：按「公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。」為條例第 33 條第 2 款所明定，該條文規定意旨，係對區分所有權人會議決議之限制，以保障頂層或其他樓層區分所有權人權益，且無因法拍而排除適用之規定，爰以，旨揭區分所有權人會議決議於頂層或其他樓層設置無線電台基地台，未取得頂層或該樓層區分所有權人同意時，不生效力。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）



四、無線電臺基地臺置於大樓上方水塔及電梯機房是否仍應依經頂層區分所有權人同意？

問題：管委會說電信設備是放在大樓上方水塔及電梯機房，頂層住戶就無權主張，這樣的講法依法有據嗎。

說明：依內政部 96 年 1 月 8 日內授營建管字第 0950203589 號函釋：

「條例第 33 條第 2 款立法意旨係針對區分所有權人會議決議於公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電臺基地臺等類似強波發射設備或其他類似之行為，除應符合條例第 31 條及第 32 條有關區分所有權人會議決議成立之條件外，其如議決於屋頂層設置者，並應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，並應經該樓層區分所有權人同意，其決議方生效力。又上開規定之行為，如經區分所有權人會議決議，而有影響頂層或該樓層區分所有權人之權益時，則須經頂層或該樓層區分所有權人同意，否則該決議不生效力，本部業以 94 年 7 月 25 日臺內營字第 0940084653 號函釋在案。至於上開條例第 33 條第 2 款規定所稱之『樓頂平臺』，是指屋頂構造上方的平臺空間，而樓頂平臺之範圍應依核准圖說所載為準。又屋頂突出物，依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 10 款規定，指突出於屋面之附屬建築物及雜項工作物，故屋頂突出物係位於屋頂構造上方平臺空間之範圍。」，屋頂突出物係位於屋頂構造上方平臺空間之範圍，其設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，亦應依條例第 33 條第 1 項第 2 款規定辦理。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）



五、產權如包含地下室是否會因其為法定防空避難設備遭強制交出所有權或使用權？

問題：我購買大樓底樓店鋪產權連帶其地下室，後來查知該地下室係屬法定防空避難設備，是否會被強制交出地下室所有權或使用權。

說明：按「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。」為條例第 58 條第 2 項所明定，依該條文規定，「法定防空避難設備」屬公寓大廈當然共用部分，然於本法施行前，依當時法令登記狀態已有辦理產權登記者，基於不溯既往原則，應可繼續使用該防空避難設備，惟依法仍不應違反其設置目的，即不得妨礙防空避難、不違反分區使用規定，與建築法規定及各業法令。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）

六、住戶於外牆架設廣告物是否合於規定？

問題：大樓外牆常有住戶架設廣告看版，如有危險之虞，或妨礙觀瞻，有什麼辦法可以改善。

說明：按「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。」



為條例第 8 條第 1 項所明定，即外牆或樓頂平臺無論納入專有部分範圍，抑劃歸公寓大廈共同部分經約定為特定區分所有權人使用。惟因上開部分係公寓大廈之外圍，為維護建築物整體觀瞻，以明文限制其使用。

另從外牆之設置目的及通常使用方法而論，外牆係建築物外圍牆壁其設置目的在區劃建築物內外，具防阻風雨作用，而不在設置廣告物之用。同時區分所有權人亦無經常使用外牆面之必要。爰以，設置廣告物應認係外牆之特別用法，應依法令規定並經區分所有權人會議之決議，始得為之。次按「住戶違反第 1 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 49 條第 1 項規定處理，該住戶並應於 1 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。」為同條文第 2 項規定，如有住戶違反可依該規定辦理。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）

七、外牆及圍牆出租廣告之權責？

問題：請教代銷公司租用社區外牆需徵求該樓層住戶同意嗎。

說明：按「區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：二、公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電臺基地臺等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述



意見。」為條例第 33 條第 2 款所明定，亦即外牆面、樓頂平臺設置廣告物需經區分所有權人會議決議，非管理委員會得以擅自為之，且送區分所有權人會議討論前，又需先經頂層或該樓層所有區分所有權人同意，否則縱使區分所有權人會議作成決議亦不生效力。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）

八、住戶於公共樓梯間堆放雜物該如何處理？

問題：住戶在公共樓梯間，堆放雜物，甚至封閉樓梯的安全門，不讓人進出，萬一發生火災，後果不堪設想，如何得以維持公共之安全。

說明：按「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。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。」、「住戶違反前四項規定時，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。」為條例第 16 條第 2、5 項所明定，住戶於公共樓梯間堆放雜物，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。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）



九、強制遷離或出讓之規定為何？

問題：對嚴重違反住戶應遵守義務者，致無法維護共同關係者，在何種情形得強制其遷離或出讓。

說明：住戶對於公寓大廈之公共安全、公共安寧及公共衛生有維護之義務，為條例第 16 條所明文，為保障絕大多數住戶之應有權益，對嚴重違反住戶應遵守義務，致無法維持共同關係者，本條例訂有強制遷離及強制出讓其區分所有權之規定。綜觀先進國家如日本及德國皆有相同規定，此種嚴厲強制遷離及出讓區分所有權之制度，對制裁違反義務之住戶及區分所有權人甚為有效，故有此一規定。

強制遷離是對住戶所採行之方法，如住戶為區分所有權人時則可訴請法院強制出讓區分所有權，由於對該住戶及區分所有權人利益影響甚鉅，依條例第 22 條規定，其事由要件有 3：

- (一) 積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價 1/100 者。
- (二) 違反本條例規定經依條例第 49 條第 1 項第 1 款至第 4 款規定處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
- (三) 其他違反法令或規約情節重大者。

若住戶有發生前述重大違規情事者，其處理程序係由管理委員會、管理負責人或其他住戶視其違反程度及惡劣情形，採行下列 2 階段之處置：第 1 階段為勸解。管理委員會或管理負責人應促請當事人於 3 個月內改善。第 2 階段為強制遷離或強制出讓區分所有權。當事人經勸解無效，由區分所有權人會議召集人召開區



分所有權人會議，訴請法院強制其遷離；其為區分所有權人時，訴請法院命該區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權之應有部分；於判決確定後3個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理負責人或管理委員會得聲請法院拍賣之。

此外，公寓大廈有條例第13條第2款或第3款情形之一，即嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞者。或因地震、水災、風災、火災或其他重大事變，肇致危害公共安全者。經區分所有權人會議進行重建。但其中不同意決議之區分所有權人以及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。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理Q&A彙編）

十、屋頂平臺漏水管理委員會要求舉證係共用部分所致與頂樓住戶分擔費用是否合理？

問題：請問有關漏水議題，我們住大樓頂樓，漏水嚴重，所有空間都漏水了，管委會要我們證明是公共區域漏水下來，還告知我們，要我們負擔一半費用，管委會才會找好的廠商修繕，若不接受，就隨便找很便宜的廠商處理，而且不負責修繕品質，請問可以這樣嗎？有協調3次，沒有共識，因為管委會堅持要我們負擔一半，我們不答應他們就要找廠商直接處理，後果他們說不負責。

說明：按「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」、「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。」為條例第 3 條第 4 款、第 10 條第 2 項所明定，屋頂平臺若屬共用部分，其修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之無庸置疑。

至於共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用原則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。如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。但區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。

綜上，屋頂平臺漏水應由管理委員會負責維修直至不漏水為止，如因廠商施工不良，亦由管理委員會承擔其修繕責任。管理委員會要求頂樓住戶分擔費用，除係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者、區分所有權人會議或規約另有規定者外，管理委員會無權要求分擔費用。且若因屋頂平臺漏水，管理委員會遲不履行修繕責任，導致屋內裝潢受損，亦可依民法第 184 條第 1 項侵權行為規定，併同請求管理委員會負責賠償責任。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）



十一、住戶違規停車佔用地下室公共空間如何處理？

問題：有住戶長期違規佔用地下室公共空間，請教該如何處理。

說明：按「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。」、「住戶違反第 2 項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。」、「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。」、「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。」、「住戶違反前四項規定時，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。」為條例第 9 條第 2、4 項、第 15 條、第 16 條第 2、5 項所明定，停車位一般狀況應屬約定專用部分情形（亦有屬共用而非約定專用），如有前揭條例第 15 條之情事自得依其規定處理；如屬共用部分之情形，有前揭條例第 9 條、第 16 條之情事，則應依條例第 9 條、第 16 條之規定處理。然是否涉及刑法第 320 條第 2 項竊佔罪，仍應視其實際情事是否符合竊佔罪之構成要件而定。

（資料來源：內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編）



十二、住戶於地下室停車場亂停車該如何處理？

問題：請問社區地下停車場常有車停在非停車格內還影響住戶車子行駛

這樣有何處理方式未留電話也不知何人所為。

說明：按「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。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。」、「住戶違反前四項規定時，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。」為條例第16條第2、5項所明定，次按內政部97年6月30日內授營建管字第0970805010號函釋：「依據本部93年6月17日以台內營字第0930084423號函釋及本署96年10月30日營署建管字第0960056961號函示，並參照最高行政法院96年10月12日96年判字第1839號判決，有關條例第16條第2項立法意旨及規範目的，係為維護建築物之公共安全，避免住戶在該條文列舉處所有堆置雜物、設置柵欄、門扇、營業使用、違規設置廣告物、私設路障及停車位侵占巷道等妨礙逃生避難及出入通行之使用行為。故住戶於上開條例第16條第2項列舉處所之使用行為有妨礙『維護建築物公共安全及逃生避難與出入通行』目的時，以違反條例第16條第2項規定處理。」爰以，住戶未將車輛停放



於非停車格區域，有妨礙「維護建築物公共安全及逃生避難與出入通行」目的時，即可依違反條例第 16 條第 2 項規定處理，無庸置疑。本案例重點不在於住戶亂停以後該如何處理，而是應從進出管制與停車場管理層面檢討，以制定完善規定經區分所有權人會議決議甚至列入規約之停車管理辦法為主，科技方法為輔，落實停車場管理，才可有效解決問題。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）

十三、對於社區違規停車，占用道路之住戶該如何處理？

問題：請問如何針對「封閉型社區」內違規停車、無牌車輛長期占用社區道路、路霸等情形，制定合法、有效之規約內容。

說明：按「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。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。•••••。住戶違反前 4 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。」為條例第 16 條第 2、5 項所明定，爰以，對於住戶有所陳述違反規定之行為，可參酌前開條例規定訂定規約規定據以處理。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）



十四、如區分所有權人會議或規約賦予鎖車權力是否得以鎖車？

問題：如社區區權會已依公寓大廈管理條例所列法定程序，設立社區私有車位停車場跟臨停車位停車場的使用管理及收費辦法，賦予對違停車輛（汽、機車無可查詢車主者）的上鎖處置（同時張貼附解鎖電話的通知）及罰責，是否仍觸犯強制罪。

說明：按「本條例未規定者，適用其他法令之規定。」為條例第 1 條第 2 項所明定，復援引民法第 56 條第 2 項：「總會決議之內容違反法令或章程者，無效。」規定，區分所有權人會議作出牴觸法令決議者自當無效。

另按「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。」為條例第 23 條第 1 項所明定，次按「法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。」為民法第 71 條所明定，因公寓大廈規約訂定其屬「法律行為」，本於私法自治及契約自由原則，規約得由區分所有權人自行訂定，惟其內容如有違反法令與強制、禁止規定則屬無效。
（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）





公寓大廈防墜設施案例

一、可否於規約規定或經由區分所有權人會議決議限制防墜設施樣式與顏色？

問題：本社區於規約中規定防墜設施樣式與顏色是否合於規定？

說明：按「公寓大廈有 12 歲以下兒童或 65 歲以上老人之住戶，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。」為條例第 8 條第 2 項所明定，且依內政部 103 年 2 月 5 日內授營建管字第 10308009042 號函釋，住戶設置防墜設施如符合內政部 102 年 7 月 4 日台內營字第 1020806442 號令訂定發布之公寓大廈防墜設施設置原則，管理委員會或區分所有權人會議決議自不能任意加以制止。爰住戶如依法設置，管理委員會或區分所有權人會議決議不可加以限制防墜設施樣式與顏色。

（資料來源：優良公寓大廈共學平臺粉絲專頁）





案例索引

區分所有權人會議與組織報備案例

- 一、區分所有權人會議召集人與召開程序為何？……………37
- 二、重新召集區分所有權人會議之程序？……………39
- 三、老舊社區欲成立管理組織應由何人負責召集召開區分
所有權有權人會議？……………40
- 四、公寓大廈管理條例公布前之舊有公寓大廈是否受條例
規範？……………41
- 五、起造人召集之區分所有權人會議未獲致決議時應如何
處理？……………41
- 六、條例第 55 條執行之疑義？……………42
- 七、召集人堅持不召集區分所有權人會議可否解除其職務
另推召集人？……………43
- 八、主任委員是否可自行決定召開臨時區分所有權人會議
與議程內容？……………45
- 九、區分所有權人會議委託書授權範圍與期限是否有限制？……………46
- 十、受託出席區分所有權人會議可否再委託給第 3 人？……………47
- 十一、區分所有權人會議委託出席之總人數是否可超過 1/5？……………47
- 十二、法人是否須由負責人親自出席會議，代表人是否具
區分所有權人資格？……………48
- 十三、區分所有權人會議之議案經主席裁示鼓掌通過是否



具效力？…	49
十四、規約自訂區分所有權人會議決議人數有無最低限制？	50
十五、可否將投票書置於住戶信箱以其回收結果取代區分所有權人會議決議？	50
十六、公寓大廈管理條例與住戶規約委託代理規定不同以何者為準？	51
十七、限制區分所有權人可接受委託書數與規定承租人不得接受委託是否有違法？	52
十八、區分所有權人會議之召集程序或決議方法違反法令規定之處理方式為何？	53
十九、住戶可否要求管理委員會提供區分所有權人會議等相關會議之錄音、錄影檔？	54
二十、公寓大廈召開區分所有權人會議訂定規約之目的為何？	55
二十一、起造人所訂規約草約之效力及是否可於第 1 次區分所有權人會議修正？	59
二十二、規約訂定與修改之出席門檻不一是否會造成其不穩定性？	60
二十三、繼受人有無遵守規約之義務？	61
二十四、規約制定後是否需經報備始生效力？	62
二十五、管理組織成立後可否不向地方主管機關報備？	62
二十六、向地方主管機關申請管理報備好處？	63
二十七、公寓大廈管理報備事項規定？	64



管理委員會與財務管理案例

- 一、公寓大廈組設管理委員會之要件與強制性？……………67
- 二、公寓大廈管理條例施行前成立之管理委員會未報備應如何處理？……………67
- 三、公司行號負責人或員工是否為「住戶」？……………68
- 四、管理委員為法人時可否由員工代為行使職權？……………68
- 五、管理委員可否委託其他管理委員或住戶代為出席管理委員會？…69
- 六、公寓大廈管理委員會任期屆滿解任後，新管理委員會未成立前之管理維護責任？……………70
- 七、連任之主任委員卸任後可否再擔任監察委員或財務委員等職務？……………70
- 八、可否經由區分所有權人會議決議將管理委員任期延長至2年以上？……………71
- 九、可否委由配偶擔任主任委員或管理委員？……………72
- 十、未居住於社區之區分所有權人可否被選任為主任委員與具有被選舉及選舉權利？……………73
- 十一、公寓大廈管理委員會改選管理委員採用舉手方式進行表決是否合法？……………75
- 十二、未依規約規定選任主任委員應如何處理？……………75
- 十三、主任委員與部分管理委員請辭候補委員不願遞補該如何處理？……………76
- 十四、管理委員請辭人數不足是否可另找其他區分所有權人或住戶遞補，或由其他管理委員兼任？……………77



- 十五、管理委員辭職致無法產生主任委員時應如何運作管理維護？…78
- 十六、主任委員、財務委員與監察委員是否必須為區分所有權人
 ，其代理規定為何？……………79
- 十七、遭解職之主任委員拒不交接該如何處理？……………81
- 十八、管理委員會未依區分所有權人會議決議內容執行該如何處
 理？……………82
- 十九、管理委員會可否用 Line 群組決議社區事務？……………83
- 二十、住戶可否參加管理委員會議並參與討論？……………84
- 二十一、相鄰的兩的公寓大廈可否合併成立一個管理委員會？……………84
- 二十二、社區管理委員會訂定罰則事宜？……………85
- 二十三、管理委員會得否於樓層架設監視器以作為違反規定之住
 戶蒐證？……………86
- 二十四、公告管理委員會被告資料有無違反《個人資料保護法》？…87
- 二十五、委任或僱傭管理服務人之權責？……………89
- 二十六、管理委員會得否提起刑事之告訴或為自訴？……………89
- 二十七、公寓大廈管理條例施行前已成立之管理委員會是否具有當
 事人能力？……………90
- 二十八、管理委員會是否得依法具有法人資格，又得否為不動產登
 記之權利主體？……………91
- 二十九、何謂利害關係人？……………91
- 三十、管理委員選舉方式違反規約且拖延請求閱覽或影印之權利？…92
- 三十一、公寓大廈爭議事件經調處作成決議後，受調處當事人如不
 遵守調處決議時之處置？……………94



- 三十二、沒繳管理費可否擔任管理委員與配偶是否可以代理參加區
分所有權人會議並選任管理委員？……………95
- 三十三、公寓大廈管理費如何訂定？……………96
- 三十四、公寓大廈管理費係按戶數抑或按居住面積來分擔？……………97
- 三十五、管理委員會是否可以決定管理費金額？……………98
- 三十六、萬年主委團且帳務不公開可聯合拒繳管理費抵制嗎？……………99
- 三十七、未召開區分所有權人會議前是否得以拒繳管理費？……………102
- 三十八、未遷入住戶未繳管理費應如何處理？……………103
- 三十九、公寓大廈承租人是否有義務分擔管理費？……………104
- 四十、住戶經常滯納管理費或公共基金，屢次催繳均不配合，應
如何處理？……………105
- 四十一、區分所有權人繳交公共基金因讓售他人時可否請求退還
已繳交之本金？……………105
- 四十二、公寓大廈管理委員會收取管理費所出具之收據應否繳納
印花稅？……………106
- 四十三、區分所有權人房屋遭法拍後其所積欠管理費應向何人收
取？……………106
- 四十四、原區分所有權人欠繳之公共基金是否可要求繼受人代為
清償？……………108
- 四十五、住戶欠繳管理費可否拒絕提供 etag 等進出服務？……………109
- 四十六、管理委員會可否支領開會出席費與因公被告是否得由公
共基金或管理費支付訴訟費？……………110
- 四十七、管理委員使用經費權限係指單次支出或任內累積總支出？111



四十八、未遵守管理規定或未繳罰款之住戶是否可公布其姓名？…111

專有部分與約定專用部分案例

一、規約規定專有部分使用較相關法令嚴格是否抵觸無效？……………113

二、公寓大廈可否以規約限制專有部分經營行業別或不得為身心
障礙福利服務使用？……………114

三、房屋買賣契約書所附分管協議書效力為何？……………115

四、屋頂平臺是否屬屋頂構造不得約定專用？……………116

五、住戶經營視聽歌唱影響安寧該如何救濟？……………116

六、住戶將房屋違法使用，其他住戶有什麼方法可以遏止？……………117

七、4樓天花板漏水5樓區分所有權人要求各樓層分攤是否有理？118

八、住戶裝潢未申請建築物室內裝修許可管理委員會與總幹事是否
有責任？……………119

九、住戶裝修是否均須申請室內裝修許可？……………120

十、併購相鄰兩戶可否將打通？……………121

十一、車庫鐵捲門內停車格外區域可否堆放雜物？……………122

十二、住戶於防空避難設備堆置雜物其他區分所有權人是否有權制
止？……………123

十三、住戶於屋內抽菸味道飄散於公共空間該如何處理？……………124

共用部分與約定共用部分案例

一、公寓大廈定義為何？……………127

二、尚未取得建造執照是否可以預售？……………127



- 三、頂層或其他樓層因有一戶法拍無人居住致未簽署同意書，設置
基地臺決議是否有效？……………128
- 四、無線電臺基地臺置於大樓上方水塔及電梯機房是否仍應依經頂
層區分所有權人同意？……………129
- 五、產權如包含地下室是否會因其為法定防空避難設備遭強制交出
所有權或使用權？……………130
- 六、住戶於外牆架設廣告物是否合於規定？……………130
- 七、外牆及圍牆出租廣告之權責？……………131
- 八、住戶於公共樓梯間堆放雜物該如何處理？……………132
- 九、強制遷離或出讓之規定為何？……………133
- 十、屋頂平臺漏水管理委員會要求舉證係共用部分所致與頂樓住
戶分擔費用是否合理？……………134
- 十一、住戶違規停車佔用地下室公共空間如何處理？……………136
- 十二、住戶於地下室停車場亂停車該如何處理？……………137
- 十三、對於社區違規停車，占用道路之住戶該如何處理？……………138
- 十四、如區分所有權人會議或規約賦予鎖車權力是否得以鎖車？…139

公寓大廈防墜設施案例

- 一、可否於規約規定或經由區分所有權人會議決議限制防墜設施樣
式與顏色？……………141





參考資料

- 一、內政部營建署〈公寓大廈管理 Q&A 彙編〉，網址：URL：
<https://goo.gl/ZAUKSX>。
- 二、「優良公寓大廈共學平臺」粉絲專頁，網址：URL：
<https://goo.gl/EHkpDR>

公寓大廈管理相關法令與案例彙編

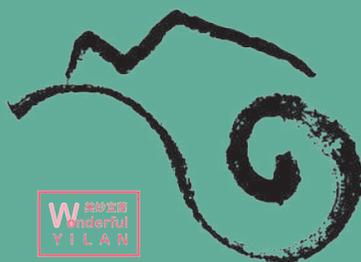
主辦單位：宜蘭縣政府

承辦單位：社團法人台灣社區培力學會

出版年度：108 年

本案例彙編由宜蘭縣政府專案計畫委託社團法人台灣社區培力學會著作編印，所有案例彙編內容不代表主辦單位之案例解釋，如另有公寓大廈之相關爭議，應以主管機關就個案認定與釋疑為據。





宜蘭縣政府 · 關心您

宜蘭縣政府 廣告

本手冊由宜蘭縣政府專案計畫委託社團法人台灣社區培力學會編印