

公寓大廈管理 常見案例彙編

新竹縣政府工務處使用管理科
(更新日期106.12.31)



1.主、財、監委員委託限制

- ▶ 按規約規定→**自治管理**
- ▶ 公寓大廈管理條例第29條→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。**
- ▶ **住戶委託住戶**→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；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。

▶ 常見案例

案1.1

本縣竹東鎮某社區於區分所有權會議無法出席之區分所有權人將委託予其他區分所有權人之配偶(其已受區分所有權人委託)，故有雙層委託關係，與條例規定不符，故不計入區分所有權人出席。

案1.2

本縣竹北市某社區於召開區分所有權會議時，因起造人另有餘屋未售出，其總數超出 $1/5$ ，仍行使超過 $1/5$ 之投票權，故超出 $1/5$ 應不計入。



2. 管理委員、主委擔任資格

- ▶ 按規約規定→**自治管理**
- ▶ 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。
 - 區分所有權人、承租人、區分所有權人委託人
 - 區分所有權人會議決議或規約另有規定限制
(主、財、監委明文限制由區分所有權人擔任)



► 相關案例

案2.1

本縣竹東鎮某社區於社區規約中明定主任委員須為長期居住於社區之區分所有權人擔任之，不得委託；其餘委員則可由區分所有權人或區分所有權人委託之配偶擔任之。

案2.2

本縣竹北市某社區於社區規約中明定主任委員、財務委員及監察委員需為區分所有權人本人擔任，其餘委員則可由區分所有權人委託之配偶擔任之。



3.1 修改規約、出席/同意人數修改

- ▶ 按規約規定→自治管理
- ▶ 公寓大廈管理條例第31條、第32條→
 - 按規約規定(常見出席1/2，出席人數之1/2同意)
 - 公寓大廈管理條例規定

第1次會議→出席2/3，出席人數之3/4同意

第2次會議(前次未獲決議或出席人數不足)

→出席1/5(3人以上)，出席人數之1/2同意

例:社區有100戶

第1次會議→出席67人，出席人數51人同意

第2次會議→出席20人，出席人數11人同意



3.2 修改規約、出席/同意人數修改

- ▶ 會前(公寓大廈管理條例第30條)→
 - 應由召集人於開會前10日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。
 - 管理委員之選任事項，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- ▶ 會後(公寓大廈管理條例第32條、第34條)→
 - 會議紀錄應載明開會經過及決議事項，由主席簽名，於會後10/15日內送達各區分所有權人並公告。
 - 各區分所有權人得於7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。

► 相關案例

案3.1

本縣竹北市某社區於召開區分所有權人會議前於10日內將開會時間及討論內容通知區分所有權人，但由於當次會議出席人數不足，依條例32條規定重新召開議案，但在開會前3日才將開會通知送達區權人，其通知時間未達條例30條法定日期。

案3.2

本縣竹北市某社區於社區規約中明定區分所有權人會議出席人數以區分所有權人1/2，決議以出席人數之1/2；並明定期重新召開議案時仍以區分所有權人1/2，決議以出席人數之1/2



案3.3

本縣竹北市某社區於召開區分所有權會議時，修改出席及同意人數及比例規定，將出席修改為 $1/2$ ，同意為出席人數之 $1/2$ ，並獲決議，故於下次召開區分所有權人會議時適用。



4.1 電梯 / 磁扣控管

公寓大廈管理條例條例第10、36條

- ▶ 緊急升降機 → 公共安全
- ▶ 內政部營建署94年12月1日營署建管字第0940062304號函
 - 按有關公寓大廈管理委員會可否於緊急用升降機間設置刷卡機或類似管制設備乙節，公寓大廈管理條例並無明文限制，惟緊急用升降機如設置刷卡機，將影響緊急救難之時效及增加逃生之阻礙，是為避免影響建築物之救災及逃生功能，緊急用升降機不宜設置刷卡機。
- ▶ 不宜設置刷卡機。



4.2 防火門 上鎖/磁扣控管

公寓大廈管理條例條例第10、36條

▶ 防火門(安全門)→ 公共安全

建築技術規則建築設計施工篇第76條規定→

- 防火門應朝避難方向開啟且免用鑰匙即可開啟，並應裝設經開啟後可自行關閉之裝置
- 防火門不得裝設門止且應常時關閉
- 常時開放式之防火門應於火災發生時自動關閉



4.3 防火門 上鎖/磁扣控管

公寓大廈管理條例條例第10、36條

- ▶ 內政部86.09.02台內營字第8681594號函：
在不妨礙逃生原則下，於防火門往避難方向之他側設置可開啟防火門原有插梢的鎖孔，以兼顧避難逃生、安全及使用管理上的實際需要，尚非法所不許。
- ▶ 不可設置阻礙避難逃生之設施，但若有設之在發生狀況時能自動解除者，除外。可以使用授信機連動安全門，在發生事故的時候，第一時間解除解開。



► 相關案例

案4.1

本縣竹北市某社區將每層防火門及電梯皆上鎖並設置刷卡管制，不符合建築法相關規定，依法要求社區管理委員會限期改善。

案4.2

本縣竹北市某社區將各層防火門於逃生方向反向上鎖，並於1樓將常閉式防火門長時開啟，並以玻璃門阻隔，不符合建築法相關規定，依法要求社區管理委員會限期改善。



5.1 停車空間使用管理

- ▶ 車位(法定車位、自設車位、獎勵車位)增加或減少
 - 停車空間為「主要設備」。
 - 容積樓地板面積扣減計算→容積率。
 - 汽車、機車扣減容積樓地板面積。
- ▶ 車位移位
 - 建築技術規則建築設計施工編第58條至第61條
 - 車道寬度、車道迴轉半徑、車位後方淨寬度
- ▶ 以上更動應辦理變更使用執照
 - 經區分所有權人會議決議，由管理委員會委由依法登記開業建築師申請辦理。

5.2 停車空間使用管理

▶ 停車空間堆放雜物

公寓大廈管理條例：

- 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
- 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
- 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

5.3 停車空間使用管理

- ▶ 住戶經制止不遵從應如何處理
 - 管理負責人或管理委員會檢具住戶違規事證(相片)及制止文件資料，報本府辦理。
- ▶ 管理委員會不處理應如何是好

公寓大廈管理條例規範管理委員會職務：

- 區分所有權人會議決議事項之執行。
- 共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。

違反區分所有權人會議決議，住戶可檢附事證向縣政府陳情。



5.4 停車空間使用管理

▶ 汽車位放置機車、腳踏車

公寓大廈管理條例：

- 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
- 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
- 住戶違反規定，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

住戶應按停車空間設置車位使用性質為之

▶ 增加劃設機車停車位

- 變更使用執照



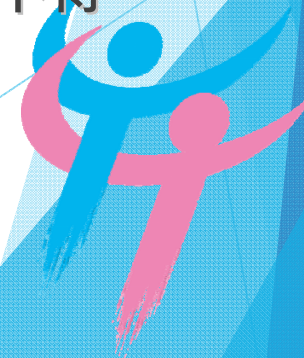
► 相關案例

案例5.1

本縣竹東鎮某社區管理委員會自行將地下室停車空間劃設機車位及調整汽車停車位位置及數量，未經申請變更使用執照，故違反建築法相關規定，依法請社區管理委員會限期恢復原狀或申請變更使用執照。

案例5.2

本縣竹北市某社區地下室停車場堆放雜物，雖經社區規約訂定相關擺放規定，惟業已違反條例規定，其規約規定系屬無效，仍應依條例第16條規定不得堆放雜物。



案例5.3

本縣竹北市某社區地下室停車場住戶常期堆放雜物，經社區管理委員會依規約予以制止並限期改善，該住戶仍未改善，經社區管理委員會依條例規定檢具相關文件(制止函、違規照片、違規人姓名地址)報請本府處理，經本府發文違規住戶限期改善，並經本府派員現場勘查，該違規戶並於本府現勘前清理完成。



6. 共用部分堆放雜物

▶ 樓電梯間堆放雜物

公寓大廈管理條例：

- 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
- 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
- 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

► 相關案例

案例6.1

本縣竹北市某社區住戶向本府陳情該大樓住戶於梯廳把放鞋櫃等雜物，經本府函請該社區管理委員會依權責予以制止後，該違規住戶亦於期限內將鞋櫃等雜物清除，符合條例16條之規定。

案例6.2

本縣竹北市某社區樓梯間堆放雜物，經社區管理委員會依條例規定予以制止並限期改善，該住戶仍未改善，經社區管理委員會依條例規定檢具相關文件(制止函、違規照片、違規人姓名地址)報請本府處理，經本府發文違規住戶限期改善，並經本府派員現場勘查，該違規戶並於本府現勘前清理完成。



7.陽台加窗-違章建築

公寓大廈管理條例第8、15條

▶ 陽台

- 建築技術規則建築設計施工編 名辭定義：

陽臺：直上方有遮蓋物者稱為陽臺。

▶ 何謂陽台外推？

- 室內與陽台之間的「外牆」(含落地門)敲除，陽台女兒牆上加設窗戶，室內空間延伸至「陽台」。

▶ 外牆沒拆除僅加裝窗戶，仍為原核准作為陽台使用

- 與核准使用執照圖說不符，擅自建造。
- 雖規約有規定加裝樣式，但依條例第8條規定，已違反建築法，故該規定無效。



▶ 相關案例

案例7.1

本縣竹北市某社區住戶於陽台加裝與其他住戶不同顏色、樣式之窗戶，雖其規約有規定陽台加窗之型式、顏色等，惟條例第8條規定，規約規定內容已違反建築法等相關規定，故其規約規定係屬無效。經向本府陳請後，經管委會制止後仍未改善，後逕依違章建築處理辦法辦理。

案例7.2

本縣竹北市某社區住戶於陽台加裝窗戶，經社區管理委員會依條例規定予以制止並限期改善，該住戶仍未改善，經社區管理委員會依條例規定檢具相關文件(制止函、違規照片、違規人姓名地址)報請本府處理，本府逕依違章建築處理辦法辦理。



8. 共同樓版、牆壁的管理維護責任

▶ 共同樓板

- 上下樓層居住空間中間的樓地板

▶ 共同牆壁

- 同一樓層相毗鄰兩戶之間共同使用的牆壁
- 分戶牆

▶ 共同樓板、牆壁損壞、管線的維修責任歸誰？

- 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。



► 相關案例

案例8.1

本縣竹北市某社區住戶因購買上下樓層，私自裝修將樓板開口設置樓梯連通上下樓層，除應辦理變更使用執照外，其須獲得區分所有權人會議決議通過。

案例8.2

本縣竹北市某社區住戶因地下室天花板漏水，管理委員會依法請一樓住戶配合檢測、修繕，但該住戶以經檢測過、沒時間而拒絕管委會再次檢測，經本府發函給該住戶請依條例規定配合辦理，並請管委會與該住戶先行協商後再行檢測，後續該住戶亦配合管委會之檢測及修繕。



9. 露臺管理維護及修繕

▶ 何謂露臺？

- 建築技術規則建築設計施工編 名辭定義：露臺：直上方無任何頂遮蓋物之平臺稱為露臺。

▶ 露臺是專有還是共用？

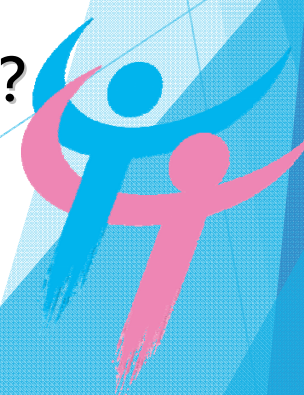
- 均有 → 低樓層常為約定專用、屋頂為共用
- 買賣契約及圖說標示

▶ 由誰管理維護及修繕？

- 約定專用 → 由使用人為之
- 共用部分 → 由管理委員會為之

▶ 屋頂版漏水誰該出錢維修？頂層住戶要出錢嗎？

- 規約規定
- 區分所有權人會議決議



▶ 相關案例

案例9.1

本縣竹北市某社區住戶因購買頂樓2層，其有露台，並於露台加建頂蓋作為室內空間，經社區管理委員會依條例規定予以制止並限期改善，該住戶仍未改善，經社區管理委員會依條例規定檢具相關文件(制止函、違規照片、違規人姓名地址)報請本府處理，本府發函違規住戶限期改善，該違規戶仍未改善，後續本府依違反條例第15條規定予以裁罰。

案例9.2

本縣湖口鄉某社區頂樓住戶，因漏水請管委會修繕頂樓，管委會推託其責任為該頂樓住戶，經該住戶陳情後，本府將條例規定函知管委會，並請該管委會逕依權責辦理。



10.1 公共基金與管理費

- ▶ 公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：
 - 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。
 - 區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。
 - 本基金之孳息。
 - 其他收入。(公寓大廈管理條例第18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。(公寓大廈管理條例第21條)

10.2 公共基金與管理費

► 管理費

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。(10)

- 經區分所有權人決議或明訂於規約中。
- 繳交金額、方式、期程。
- 任何調整事項均應經區分所有權人會議決議。
- 住戶對於費用有異議者，以私權司法途徑處理。



10.3 公共基金與管理費

- ▶ 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：**(公寓大廈管理條例第22條)**
 - 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。
 - 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。
 - 其他違反法令或規約情節重大者。



11. 資料調閱、影印

▶ 公寓大廈管理條例第35條

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。

另依營建署函釋，在不違反第35條規定下，區分所有權人會議或管理委員會可以制定調閱、影印之相關規定及指定時間、地點等。



► 相關案例

案例11.1

本縣竹北市某社區住戶向管委會調閱、影印資料遭管委會拒絕，經向本府陳情。經查該住戶未依社區調閱辦法規定填寫完整資料及調閱資料範圍不明確，經本府請該住戶依社區規定確實填寫，並請管委會協助該住戶填寫，後該住戶再經申請後，管委會及提供調閱、影印。

案例11.2

本縣竹北市某社區住戶向管委會調閱、影印資料遭管委會拒絕，經向本府陳情。經查管委會拒絕之理由為已提供過調閱故不再提供，經本府提供相關內政部函釋，請管委會依法再次提供調閱。



12.1 兒童/老人防墜設施

- ▶ 公寓大廈管理條例第8條→105年11月16日修正
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。
公寓大廈防墜設施設置原則→**使用材料及型式**，
宜降低對公寓大廈立面之影響
 - 外牆開口(窗戶) →防墜格柵或防墜圍籬(鋼索)
 - 陽臺或露臺→防墜圍籬(鋼索)
 - (設置固定窗戶→違反建築法)



12.2 兒童/老人防墜設施

內政部於102年7月4日台內營字第1020806442號令訂頒

▶ 公寓大廈防墜設置原則之防墜設施

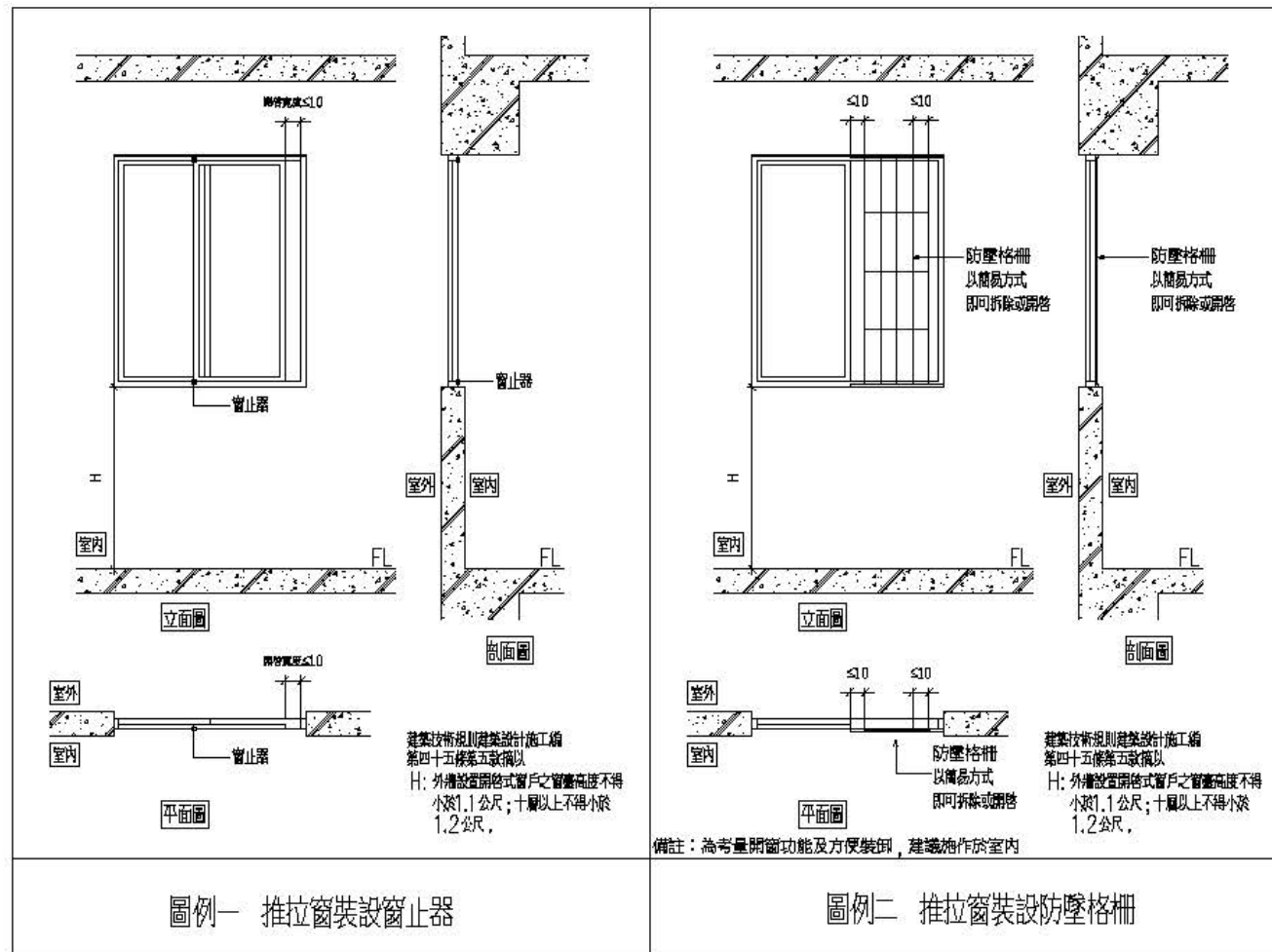
-外牆開口(窗戶) → 防墜格柵或防墜圍籬(鋼索)

-陽臺或露臺 → 防墜圍籬(鋼索)

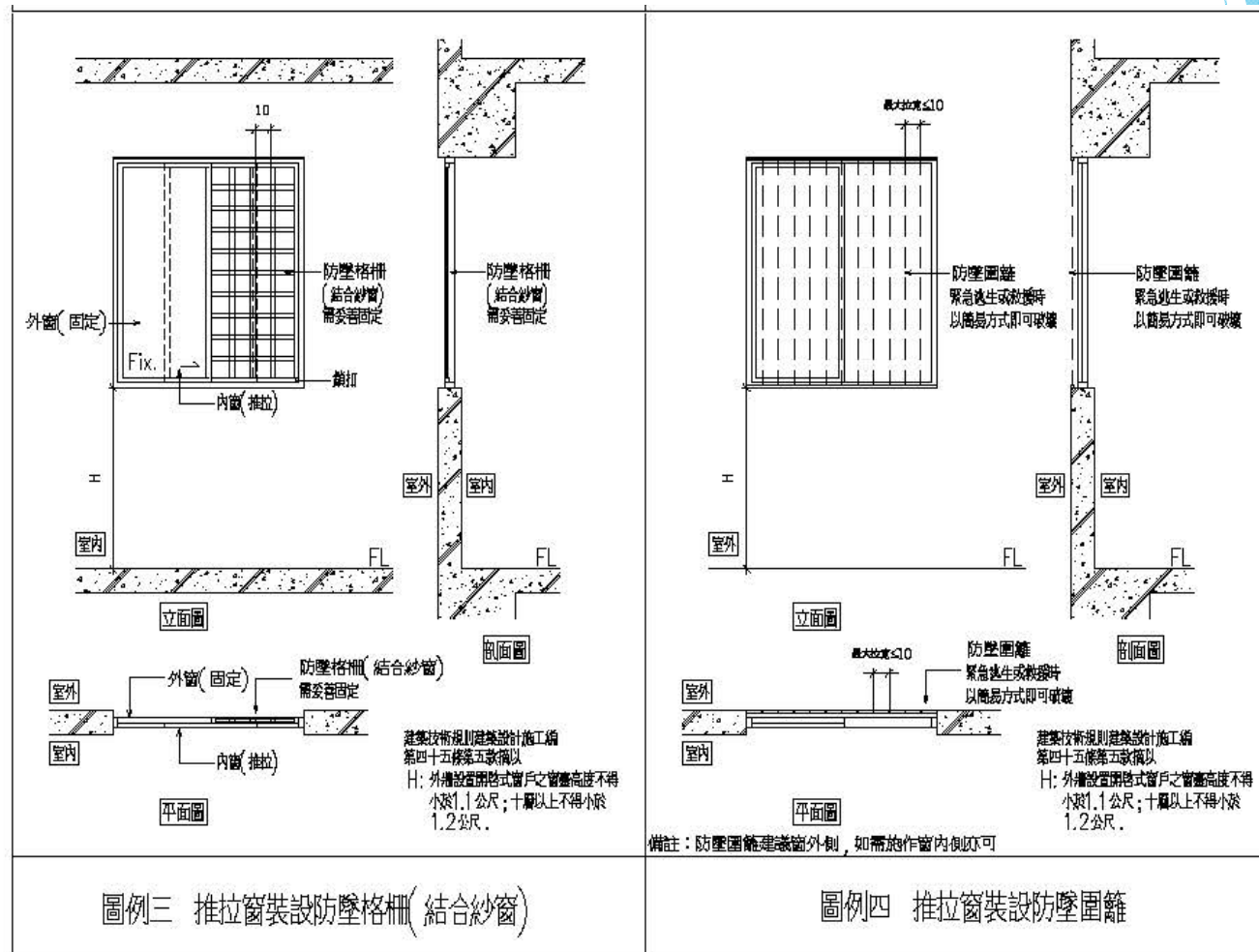
(設置固定窗戶 → 違反建築法)



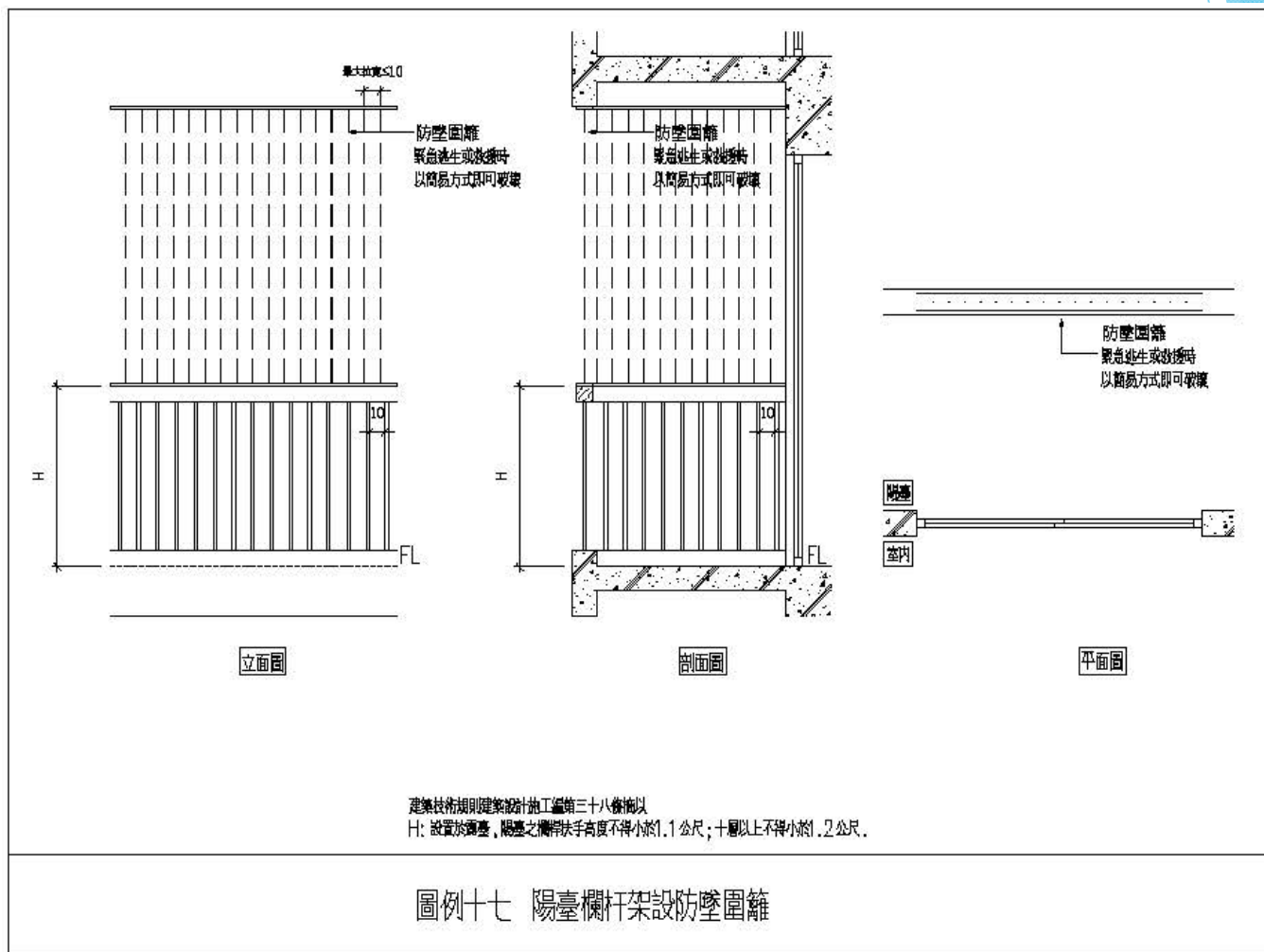
12.3 兒童/老人防墜設施



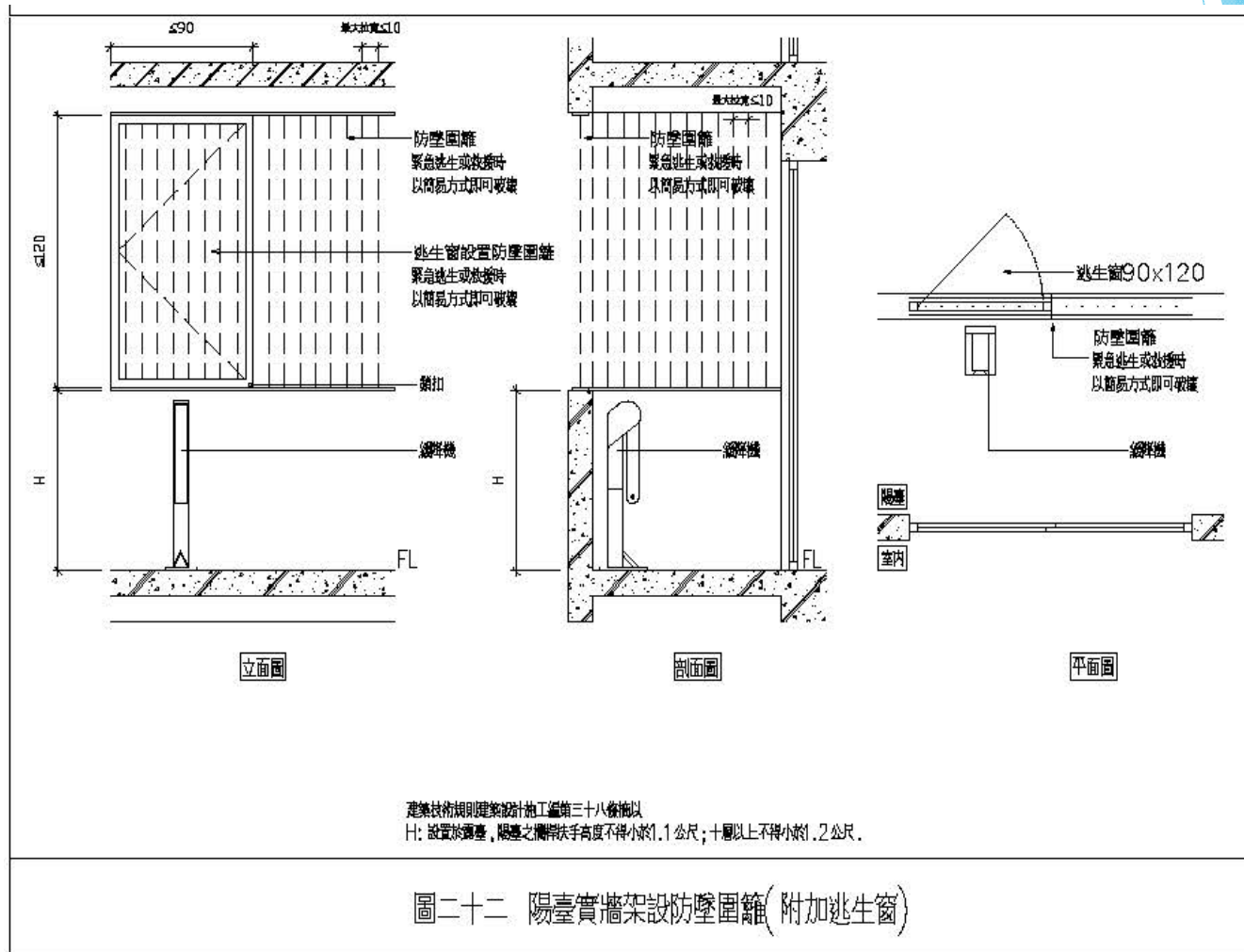
12.4 兒童/老人防墜設施



12.5 兒童/老人防墜設施



12.6 兒童/老人防墜設施



▶ 常見案例

案12.1

本縣竹北市某社區住戶於陽台加裝窗戶，經被陳情後函復說明該窗戶為兒童防墜措施，惟陽台加窗不屬兒童及老人之防墜措施，故後續仍依違章建築處理辦法辦理。

