

屏東縣政府



公寓大廈管理案例彙編

【106 年度】

▲樓上馬桶漏水修繕費用是否與漏下住戶共同負擔。

答：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。」公寓大廈管理條例第 12 條定有明文，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？則應由該方負責。

▲7F 某住戶拒絕分擔小公電費，如何處理？

答：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清潔費。

▲發存函要求約定共用住戶修繕停車設備後，仍不修繕，如何處理？

答：按公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項規定共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。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。是本件應依上開規定處理。

▲區分所有權人會議決議選任委員方法與人團法抵觸，有無違法？

答：按公寓大廈管理條例第 27 條第 1 項規定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。是本法就選任方法另有規定，難認適用人團法規定。

▲如何對管委會違法行為提出告訴？

答：檢具相關事證後，得以書狀或報案方式向警察機關或各地方法院檢察署提出告訴，為訴追犯罪之對象，除法律另有規定，應以自然人為犯罪被告。

▲社區主委擅自與特定廠商締約修繕公設，並未議價造成社區損失，如何處理？

答：依公寓大廈管理條例第 36 條第 1、2、7 款之規定「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。七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。」主委擅自與特定廠商締約修繕公設，如未符合規約之規定，住戶若認造成社區損失，得提起民刑事訴訟追究相關責任。

▲若大樓於公共區域（如走廊、樓梯…等）被堆置物品，惟無法查出該物品之所有人，且經公告後該物品仍無人領回，則管委會應該如何辦理及處置，及其處置之法令規定？

答：按「住戶不得於私設通路、防火隔間、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。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新台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：四、住戶違法第 16 條第 2 項或第 3 項規定者。」公寓大廈管理條例第 16 條第 1 項前段、第 5 項及第 49 條第 1 項第 4 款均有明文。

又按「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。」、「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。」、「管理委員會之職務如下：…二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。…十三、其他依本條例或規約所定事項。」公寓大廈管理條例第 9 條第 2 項、第 23 條第 1 項、第 2 項第 2 款、第 4 款、第 36 條第 2 款及第 13 款均有明文。

是以，除規約記載區分所有權人得使用共用部分之特定約定外，管理委員會本有共用部分清潔、維護之職務，對於住戶違反共用部分通常使用方法之違反義務行為，得依規約約定之處理方式為之。故管理負責人或管理委員會對於違反共用部分通常使用方法之堆置物品於公共區域（如走廊、樓梯…等）情形，已知物品所有人者，應依前開規定予以制止及報請主管機關處罰外，如不知物品所有人者，則應依規約處理之。

▲本大樓工程委員經常開會完就自行將開會狀況，公告出來甚至自行評論，例如最近公告寫疑惑委？管員會何須在開會一再討論某議題，根本不需再開會討論或浪費時間，委員們都是「因因美代子」（意思是閒閒沒事做），何須在委員會討論，請問這樣的公告有無設及公然侮辱？

答：否先發函告誡，請該委員不要做個人評論擅自公告，若仍執意做批評再考慮提告，致於前開言辭是否達到刑事的妨害名譽，須視狀況有無羞辱到委員的人格名譽，由法官或檢察官判定。

【107 年度】

▲我是大樓現任的主任委員，尚未經開會決議，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 11000 元更換地下停車場遙控器，及樓地板更新的 1 萬多元，事後管委會不同意付款，如何提告？

答：請求民事訴訟受委任代墊費用請求返還，或無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。除非大樓定好約定或規約定出主任委員可以自行決定的權限，在授權範圍內再處理。

▲住戶是否可將機車停到機械式汽車停車位？

答：不行，如果住戶有該行為，則管委會應依公寓大廈管理條例第 15 條先請該住戶將機車移除，停放到機車格，回復正常用途，如不改善，則報請主管機關處理。

▲本人兒子是區分所有權人，因此本人居住本大樓，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法？

答：根據公寓大廈管理條例第 35 條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。

▲管理委員會決定撤換管理員是否可以？住戶認為隨意更換有損害權益？

答：因為公寓大廈管理條例未強制規定聘任管理員乙事必須經區分所有權人會議決議，除非貴大樓規約有規定，否則聘任管理員等一般事務由管理委員會決定即可，若有意見可向管理委員會反映。

▲本大樓去年開始收管理費，要催繳、發函給住戶，住戶不收存證信函，如何處理？

答：已經發出存證信函，就算對方拒收也可直接訴訟，判決之後可以強制執行。

▲法拍標到房屋權狀停車位，但管理委員會不告知是哪個位置，因此我不知道使用那個車位？

答：可詢問管理委員會，或向建管單位申請調閱大樓的建築設計圖即停車位位置圖等資料，看大樓的車位配置，若最後仍不知道位置，則訴訟請求法院判決，管委會應交付某特定車位給貴住戶。

▲區分所有權人大會決議調整一樓店面管理費？

答：視區分所有權人出席及決議比例有無符合住戶規約及公寓大廈管理公寓大廈管理公寓大廈管理條例之規定，若無即屬不合法之決議，得拒絕給付增加之管理費，或向法院提出確認決議無效之訴訟。此外決議亦需符合公平合理及比例。

▲出席委託書記載大會時間有誤是否有效？

答：記載時間錯誤難以證明該住戶確實委託出席當次區分所有權人大會，為免爭議建議更正時間後再持往區分所有權人大會使用。

▲前任屋主買法拍屋，雖有車位之使用權，但沒有原始建商給的車位使用證明書，如何證明其有車位使用權。

答：所有權狀應會有分擔地下室公設部分，至於地下室停車位之使用權應屬共有部分約定分管，屬建商出售時買賣契約或住戶規約載明之事項。新所有權人亦承受原分管協議之約定，仍有持續使用停車位之權利。

▲電梯維修費應如何分擔？

答：依公寓大廈管理公寓大廈管理公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項由公共基金支付或由區分所有權人按應有部分比例分擔。但區分所有權人會議另有決定或規約另有訂定者，從其規定。

▲問卷可否代替區分所有權人會議決議？

答：有關區分所有權人會議之決議程序及相關規定，公寓大廈管理公寓大廈管理公寓大廈管理條例第三十一條及第三十二條業已明文規定，故以問卷或決選單方式寄發各區分所有權人抉擇並回收之方式，並不符前揭公寓大廈管理公寓大廈管理條例規定。

▲大樓主委不交付會議紀錄、財務報表，財務報表的錢似乎有問題，怎麼處理？

答：可依公寓大廈管理公寓大廈管理公寓大廈管理條例第 34 條請求交付，或提起民事訴訟請求交付，若認為公款遭侵占亦可提起刑事訴訟。

▲管理委員會對於欠繳管理費的住戶民事強制執行無效果，能否將禁止該住戶於繳費前均不得出入大門呢？

答：公寓大廈管理公寓大廈管理公寓大廈管理條例並未賦予管理委員會有禁止住戶出入及使用大樓之權利，因此逕自消磁阻止住戶出入大門或搭乘電梯之行為，有觸犯刑法之可能。管理委員仍應循民事訴訟之方式，請求住戶給付管理費或強制遷離，較無觸法之虞。

▲區分所有權人會議通過新購電梯，其中四戶拒絕繳錢，可否用門禁卡管制其使用電梯？(該四戶住戶因住 2 樓，承諾不使用電梯)

答：參公寓大廈管理公寓大廈管理條例第 18 條及第 21 條。得向法院請求命其給付。不得任意限制其使用共用部分。

▲委員如果辭職，應如何處理。

答：如規約有規定有候補委員時則應依序遞補，若無候補委員時，則應依規約或區分所有權人會議決議之程序補選。任期以補足原委員所遺之任期，且視為一任。