

內政部營建署

96 年度「協助整理公寓大廈管理維護公司認可
業務及提供公寓大廈管理法律處理意見書」案

公寓大廈管理 Q&A 彙編

(96 年 12 月修正)

委託單位：內政部營建署

受託單位：中華民國物業管理經理人協會

報告日期：民國 96 年 12 月

公寓大廈管理 Q&A 彙編

依據內政部營建署委託中華民國物業管理經理人協會之「公寓大廈管理維護委託專業服務案」辦理，完成彙編「公寓大廈管理 Q&A 修訂」乙輯。

本輯「公寓大廈管理 Q&A 修訂」係以 93 年 12 月彙編之「公寓大廈管理 Q&A」為文本，依據 94 年至 96 年間民眾向內政部營建署函詢重覆性最多及管理組織普遍性面對的問題增修訂，編輯內容依問題性質增修分類為【區分所有權人會議】、【管理委員會及管理負責人】、【管理費及公共基金】、【區域規範】、【使用管理】、【住戶權利】、【違規處理】、【管理服務人】、【管理組織報備】及【法規適用】等 10 個單元以利檢索，收錄問題共計 200 題，俾供查閱參考。

目 錄

【區分所有權人會議】

- Q1. 第二十七條第三項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。是否適用於第二十五條第二項第二款書面請求召集會議額數之計算？ 1
- Q2. 第三十一條區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，.....之同意行之。公寓大廈召開區分所有權人會議第一次訂定規約時，因為當時規約尚未訂定故無除外之情形得予適用，但對於規約之變更時，規約如有降低出席門檻之規定時，是否會造成規約之不穩定性，有無解決之道。 1
- Q3. 第二十八條第二項之規定，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，決議之形成是否有第三十二條之適用？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？ 1
- Q4. 第五十五條第一項之規定，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第二十五條第四項規定，互推一人為召集人，但第二十五條第四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，在實務上，應如何執行？同條第二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。 1
- Q5. 第四十七條第一款之規定，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？ 2
- Q6. 公寓大廈是否必須召集區分所有權人會議，訂定規約？其目的何在？ 2
- Q7. 區分所有權人會議之成員及如何召集開會？請說明之。 3
- Q8. 召開區分所有權人會議之要件及會議通知方式有無規定？ 4
- Q9. 召集臨時會議，應向何人請求辦理，是否業已修正可以由我們自己來召開？ 4
- Q10. 區分所有權人會議時行使表決權有何特別限制？又未能出席會議時，如何行使表決權？ 4

Q11.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。	4
Q12.問卷可否代替區分所有權人會議決議。	5
Q13.無召集人之區分所有權人會議之效力。	5
Q14.公寓大廈區分所有權人未達三人，如何推動管理維護事務。	5
Q15.區分所權人死亡該如何行使其區分所有權人會議之權利。	5
Q16.區分所有權人會議之主持人應由誰擔任。	5
Q17.當任一區分所有權人之區分所有權人數超過 1/5 以上時，其區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算應如何辦理。	6
Q18.區分所有權人委託他人出席區分所有權人會議時，委託書之授權範圍及其提出期限有無限制。	6
Q19.召集人未履行義務之處理。	6
Q20.僅有土地所有權者可否出席區分所有權人會議？	6
Q21.公寓大廈區分所有權人會議決議可否限制專有部分之營業時間？	6
Q22.關於公寓大廈區分所有權人會議原召集人任期屆滿，及備位為管理負責人的資格？	6
Q23.公寓大廈重大修繕或改良標準為合？	7
Q24.區分所有權人會議召集人可否委託他人代理？	1
Q25.公寓大廈於管理負責人推選或管理委員會成立後，其區分所有權人會議召集人由原互推之召集人或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擔任之疑義？	7
Q26.公寓大廈管理條例第 27 條第 3 項規定之超過部分如何取捨？	7
Q27.信託關係之受託人已登記為所有權人，該受託人於區分所有權人會議有無表決權？	7
Q28.公寓大廈召開區分所有權人會議，其區分所有權人為法人時，出席會議及選任管理委員之疑義？	7
Q29.區分所有權人會議委託出席之總人數，是否不得超過全體區分所有權人人數之五分之一？	8
Q30.公寓大廈起造人為數人，如何互推一人為召集人？	8
Q31.公寓大廈區分所有權人問卷方式可否視為區分所有權人會議決議？	8

Q32.就同一議案重新召集區分所有權人會議時，應否踐行公寓大廈管理條例第 30 條第 1 項之規定？	8
Q33.區分所有權人會議之議案經主席裁示鼓掌通過，所提建議案是否生效？	8
Q34.關於函詢公寓大廈管理條例第 31 條區分所有權人會議決議，其規約自訂決議人數有無限制？	9
Q35.公寓大廈頂層或其他樓層其中一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台之效力？	9
Q36.受託出席區分所有權人會議，可否再委託給第三人？	9
Q37.區分所有權人會議得否限制區分所有權人行使表決權？	9
Q38.國民住宅社區回歸公寓大廈管理機制過程中，原國宅社區管理組織之主任委員可否擔任區分所有權人會議召集人？	9
Q39.就同一議案重新召集區分所有權人會議時，其與第一次會議所須最少間隔時間？	9

【管理委員會及管理負責人】

Q40.第八條第二項之規定，住戶違反規定時令其回復原狀而不履行時，原定由主管機執行回復原狀，現修正為得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其執行是否有需經過區分所有權人會議決議之必要？	10
Q41.第三條第九款之規定，管理委員由區分所有權人來選任且需由區分所有權人會議的決議訂定選任管理委員的方法；而管理負責人依第三條第十款之規定是由區分所有權人推選住戶一人來擔任，但條例中並未規定選任的方法，則其選任有無必要經過召集區分所有權人會議來做成決議呢？	10
Q42.公寓大廈組設管理委員會之要件為何？是否強制成立管理委員會？	10
Q43.那些事項是法律賦予公寓大廈管理委員會之職權？	10
Q44.管理委員會之成員為何？區分所有權人以外之其他住戶是否可參加管理委員會？	12
Q45.管理委員會任期屆滿尚未選任新管理委員期間公共事務如何運作。	12
Q46.公寓大廈管理委員會得否向住戶收取共用部分使用償金。	13
Q47.社區管理委員會訂定罰則事宜。	13
Q48.公寓大廈管理委員會管理委員可否委託其他管理委員或住戶代為出席並執行投票。	13
Q49.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。	14
Q50.公寓大廈管理委員為法人應如何行使其職權。	14
Q51.管理委員會得否提起刑事之告訴或為自訴。	14
Q52.依公寓大廈管理條例報備之管理委員會是否具有刑事訴訟之當事人能力。	14
Q53.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。	14
Q54.管理委員會拒接移交應如何處理。	14
Q55.非區分所有權人之住戶可否選任為管理委員會之委員職務。	14
Q56.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。	15
Q57.公寓大廈管理委員會改選管理委員時，採用舉手方式進行表決，是否合法。	15
Q58.公寓大廈管理條例公布實施前成立之管理委員會，及其所訂有關管理費用繳納 事項之效力為何。	15
Q59.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。	15
Q60.有關公寓大廈專有部分之共有人，可否同時被選任為管理委員會之管理委員？	16
Q61.起造人得否擔任主任委員及動用公共基金運用？	16
Q62.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？	16
Q63.公寓大廈遞補之管理委員任期之計算？	16
Q64.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？	16
Q65.公寓大廈管理委員之選舉是否僅得於區分所有權人會議中舉行？	17
Q66.公寓大廈管理委員會不使用向主管機關報備之規約，主管機關如何處理？	17
Q67.公寓大廈管理委員會因部分管理委員辭職，其會議如何決議？	17
Q68.公寓大廈主任委員未經管理委員會同意，即代表管理委員會與業者簽約，是否 違反公寓大廈管理條例？	17

【管理費及公共基金】

Q69.第十條第二項之規定，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。第十一條第一項之規定，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。兩者費用均由公	
--	--

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。實務上如何區分兩者之差別？	17
Q70.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？	18
Q71.公寓大廈管理費係按戶數來收取抑或按居住面積來分擔？	18
Q72.公寓大廈承租人是否有義務分擔管理費？	18
Q73.公寓大廈設置公共基金可以作何用途？公共基金的來源如何籌措？	18
Q74.有些住戶經常滯納管理費或公共基金，屢次催繳，總無法如願配合，應如何處理？	19
Q75.區分所有權人繳交的公共基金因為讓售他人，可否請求退還已繳交之本金？	19
Q76.公共基金係由管理委員會或管理負責人保管，區分所有權人如何瞭解支用情形？	19
Q77.住戶積欠管理費之優先清償權。	20
Q78.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。	20
Q79.水電費問題如何區分？	20
Q80.公共基金之運用及管理委員會損害住戶權益時之處理。	20
Q81.區分所有權人積欠管理費，其房屋遭法院拍賣由第三人拍定，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，須視情形而處理。	20
Q82.公寓大廈管理費如何訂定？	21
Q83.欠繳「公寓大廈公共基金」之繼受問題。	22
Q84.公寓大廈是否可另設立「基金管理組」以管理公共基金。	22
Q85.區分所有權人或住戶未依規約繳納公共基金如何處理疑義乙案。	23
Q86.社區公共設施維護基金轉移。	23
Q87.起造人提列公寓大廈公共基金專戶儲存後可否由管理委員會自行支領案。	23
Q88.公共基金可否作為投資使用。	24
Q89.公共基金之保管運用如何規範？起造人是否可動支使用？	24
Q90.公寓大廈管理委員會可否開設存款帳戶儲存公共基金及管理費用，其孳息應否扣繳所得稅。	24
Q91.同一建造執照分別領有部分使用執照之公寓大廈，如欲分別成立管理委員會，	

其公共基金如何撥付？	24
Q92.管理委員因執行職務，而遭致訴訟所生之訴訟費用，可否由公共基金支付？	24
Q93.公寓大廈區分所有權皆屬一人所有，無法成立管理組織，其依法繳交公共基金 如何提撥？	25
Q94.公寓大廈新區分所有權人經法拍取得所有權後是否即需繳交管理費？	25
【區域規範】	
Q95.什麼是區分所有權？	25
Q96.什麼是公寓大廈之專有部分？	25
Q97.在購置公寓住戶中，專有部分所及範圍如何界定？	25
Q98.公寓大廈之共用部分持分比例計算方法有無規定？	26
Q99.共用部分及約定共用部分在形式上如何區別或認定？	26
Q100.公寓大廈共用部分（公共設施）可以單獨出售（或贈與、交換或設定抵押等）。	26
Q101.在專有部分的使用上，公寓大廈管理條例有何限制？	27
Q102.公寓大廈停車空間約定專用部分使用管理權問題。	27
Q103.房屋買賣契約書所附分管協議書效力為何。	28
Q104.共用之屋頂平台應合法使用管理，應拆除之違章事實不會受是否有約定使用 權所影響。	28
Q105.停車空間可分為共用部分、專用部分及約定專用之分別。	28
Q106.公寓大廈之地下層是否為共用部分，應依事實認定。	28
Q107.防空避難室或法定停車空間應視其構造性質認定屬共用部分或專有部分。	29
Q108.地下室停車位如為共用部分，不得與專有部分分別轉讓。	29
Q109.公寓大廈「基地」之意義及其移轉登記之限制。	30
Q110.共同領有使用執照之連棟式建築物，拆除部分建物重新申請建照，是否涉及 條例第八條外牆面變更應經區分所有權人會議之決議？如又地下室未辦產權 登記，擬拆除部分地下室（屬法定防空避難室等用途）是否又涉條例第十一 條所稱「共用部分之拆除」？	30
Q111.公寓大廈騎樓是屬於專有部分或共用部分？	30
Q112.公寓大廈共用部分、約定共用部分如何認定？	30

【使用管理】

- Q113.我購買大樓底樓店舖連帶其地下室，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？ 31
- Q114.公寓大廈中那些地方不能占為己有專用之？ 31
- Q115.我購買七層大樓的頂樓時，與其他大樓住戶所簽訂的買賣契約書先有約定：「屋頂平台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七條第三款所稱公寓大廈屋頂之構造不得約定專用的規定？ 31
- Q116.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？ 32
- Q117.專有部分與共用部分如何區分。 32
- Q118.公寓大廈除住宅使用外，是否可做其他用途？其限制如何？ 32
- Q119.於大廈內經營餐飲、瓦斯、電焊行業，或有堆置桶裝瓦斯，燒焊乙炔等危險物品，如何才得以維護住戶之安全。 33
- Q120.行政院同意開放設置游泳池前即已設置之消防蓄水池申請兼作游泳池使用。 33
- Q121.公寓大廈建築物屋頂平台可否加設圍籬。 33
- Q122.大樓內建商未售出之停車位，可否租予大樓外之人使用。 33
- Q123.公寓大廈之重大修繕或改良應如何決定。 33
- Q124.住宅得否經營美容院及仲介公司，社區大廈管理委員會可否於規約約定不得經營前述行業。 34
- Q125.公寓大廈建物設置之法定騎樓及一樓住戶之外牆面如何界定其使用權？ 34
- Q126.公寓大廈結構體內之水管管線因破裂而漏水，由何人支付修繕費用。 34
- Q127.公寓大廈專有部分建造夾層屋，是否以公寓大廈管理條例第八條規定或其他相關規定執行。 35
- Q128.公寓大廈規約得否限制不得為身心障礙福利服務使用？ 35
- Q129.公寓大廈管理委員會可否於緊急用升降機設置刷卡機或類似管制設備？ 35
- Q130.一個停車位停放車輛數量有無限制。 35
- Q131.住戶於公寓大廈內依法經營「餐飲」投保公共意外責任險如何認定？ 35
- Q132.公寓大廈管理維護使用空間依建築法有關規定申請建築許可之相關事宜？ 35

【住戶權利】

Q133.第二十四條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.....之一切權利義務事項。其意旨是否指繼受人曾經向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印者，始有遵守之義務，否則就沒有負擔遵守之義務。.....	36
Q134.第二十三條第二項列舉事項非經載明於規約者不生效力之規定，而第三條第五款及第六款分別規定，約定專用部份係公寓大廈共用部分經約定供.....使用者；約定共用部分係公寓大廈專有部分經約定供.....使用者。第九條第一項及第二項分別規定，各區分所有權人.....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.....為之。但另有約定者從其約定。前述條文所稱之約定依第二十三條第二項敘文之旨意是否專指規約，易言之，其他之約定不生效力或該約定雖經區分所有權人會議通過但未載入規約之前不生效力？	36
Q135.第二十四條第二項所定之無權占有人，形式上其與本條例所稱之住戶均為專有部分之使用者，在實質上有何差異？如何認定？	37
Q136.樓上排水管漏水，樓下的住戶有什麼救濟方式？	37
Q137.大樓外牆常有住戶架設廣告看板，如有危險之虞，或妨礙觀瞻，有什麼辦法可以改善？	37
Q138.在法律上是否有規定規約原本的保管責任，由誰來擔任？如果未成立管理委員會或指定管理負責人時，又由誰來擔任之。	37
Q139.我們現行約定的住戶公約，當時是經過全部承買戶簽字承認的，是否可以視為已經合於公寓大廈管理條例第三十一條要件，不必另再召會追認？	38
Q140.公寓大廈訂定規約時之當事人已將專有部分過戶與他人，該受讓人可否以「契約效力不及於第三人」為藉口逃避規約義務？	38
Q141.何謂利害關係人。	38
Q142.強制出讓之受讓人資格及出讓價格應如何規範。	38
Q143.公寓大廈裡可以飼養寵物嗎？	39
Q144.在公寓大廈內設立的公司行號負責人或員工是否為「住戶」？	39
Q145.公寓大廈住戶於安全梯丟垃圾，管理委員會可否公告將公布姓名及罰款？	39
Q146.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？	39

【違規處理】

Q147.第十六條第三項之規定，住戶未經申請主管機關核准，不得破壞或變更建築	
--	--

物之主要構造。若住戶有建築法第七十三條第二項所定建造行為以外主要構造之變更時，其並未申請變更使用執照，依建築法第九十一條之規定應處六萬元至三十萬元罰鍰。但依第四十九條之規定則處四萬元至二十萬元罰鍰，主管機關究應以何者處罰之？	39
Q148.第八條第二項、第十五條第二項及第十六條第五項之規定，本次修正時，增列需經制止而不遵從者之程序後，得報請主管機關處理，該制止而不遵從者之事實如何來認定？又主管機關是否需管理負責人或管理委員會有制止而不遵從之行為後始得受理該案件，若未經制止之程序而報請主管機關處理時，主管機關應否代行制止？	40
Q149.大樓的住戶常常在夜間敲打樑柱及牆壁等，造成噪音的污染，如何處理？	40
Q150.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？	40
Q151.同一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？	41
Q152.住戶將房屋違法使用，其他住戶有什麼方法可以遏止？	41
Q153.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。	42
Q154.公寓大廈之違章建築應如何處理。	42
Q155.住戶違規停車佔用地下室公共空間如何處理。	43
Q156.住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第二項規定，區分所有權人是否有權制止住戶違規情事。	43
Q157.公寓大廈違建是否列入優先處理。	44
Q158.規約規定社區停車場違規停車執行問題。	44
Q159.第五十七條第一項之規定，起造人應於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內辦理共用部分之移交；第二十八條之規定尚包括向主管機關報備，因此該成立或推選期日之起算期程是否以報備日為準？又第四十九條第一項第八款所稱起造人之違反規定，倘若起造人先違反第五十七條第一項之規定怠於辦理移交，復因不能通過檢測且怠於修復改善而違反同條第二項之規定時，應認定屬同一違反事件或認為是二件事件？	44
Q160.住戶違反公寓大廈管理條例第 8 條第 2 項規定，經違規住戶抗爭以致無法回覆原狀時如何處理？	44

【管理服務人】

Q161.關於公寓大廈管理維護公司可否經營停車場管理業務？	45
Q162.公寓大廈管理維護公司是否須專業經營？	45
Q163.公寓大廈管理維護公司成立分公司應否申請許可？	45
Q164.保全公司承攬社區保全業務，有無違反公寓大廈管理條例？	45
Q165.公寓大廈管理服務人員之適用疑義？	45
【管理組織報備】	
Q166.已同意報備之公寓大廈管理委員會，因名稱冗長不易牢記，函請變更名稱，是否應經區分所有權人會議同意。	45
Q167.公寓大廈管理委員會申請報備時，應否要求檢附建物登記謄本，以供查對所有權人名冊。	46
Q168.已申請報備之公寓大廈管理委員會如何辦理申請更改名稱。	46
Q169.二個比鄰之公寓大廈管理委員會可否合併為一個管理組織。	46
Q170.同一宗基地有數幢各自獨立使用之公寓大廈准予分別成立管理委員會時，是否應各自召開區分所有權人會議為之。	46
Q171.公寓大廈於條例施行前經核准為守望相助管理組織可否據以申請報備。	46
Q172.公寓大廈管理組織之管理負責人、主任委員如有異動時，是否需再報原核備機關備查。	46
Q173.依公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈推選管理負責人或申請地方主管機關指定一人為管理負責人，應否同時訂定規約並向地方主管機關報備。	47
Q174.經成立公寓大廈管理組織領有報備證明文件者，其管理委員會主任委員或管理負責人代為辦理建築物公共安全檢查申報時，可否以「公寓大廈管理組織報備證明」影本，代替房屋權利證明文件。	47
Q175.住戶得否向受理報備機關申請閱覽管理委員會報備資料。	47
Q176.公寓大廈成立管理組織後，因規約訂定或修改是否須辦理申請報備手續？	47
Q177.公寓大廈管理組織申請報備時「規約」是否為必須檢附文件？	48
Q178.公寓大廈管理委員會未報備是否具有當事人能力及是否為法人？	48
Q179.一國宅社區領有數張使用執照，政府依公寓大廈管理條例輔導成立管理組織時，可否成立一管理組織？	48
Q180.公寓大廈區分所有權人會議決議成立（或改選）管理組織後，其向主管機關	

申請報備有無期限之規定？	48
Q181.有關起造人與管理委員會或管理負責人已自行完成共用部分等之點交作業，是否仍需踐行公寓大廈管理條例第 57 條規定共用部分點交後向主管機關報備？	48
【法規適用】	
Q182.第二十六條規定非封閉式之公寓大廈集居社區可就其辦公、商場部分召開區分所有權人會議，該所稱非封閉式之公寓大廈集居社區其所定要件為何？	48
Q183.起造人或建築業者為逃避第十八條所定繳納公共基金、第二十八條召集區分所有權人會議及第五十七條現場點交之義務，申請建造執照時刻意不照第五十六條之規定檢附圖說及規約草約，但在領得建造執照後，卻以公寓大廈之區分所有樣式辦理銷售專有部分，該行為是否有違反第五十八條第一項之規定？理由何在？	48
Q184.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。	49
Q185.本人現住的四層樓公寓因有二十幾年歷史，已近老朽毀壞，亟思重新改建，惟有部分所有權人不表同意，此時於法有何解決之道？	49
Q186.公寓大廈管理條例訂有處罰的規定，由誰來舉發或必須由主管機關主動調查？執程序如何？	50
Q187.公寓大廈管理條例施行前，所有的建築物是否在限期內都要強制成立管理委員會呢？	50
Q188.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？	50
Q189.我購買預售屋時，建築商曾經拿出公寓大廈的住戶規約給我看，這是否必要？對於完工後搬入進住時，是否會有什麼影響？	50
Q190.公寓大廈管理條例公布前之舊有公寓大廈是否受條例之規範。	50
Q191.「公寓大廈管理條例」與「促進產業升級條例」競合時適用問題。	51
Q192.公寓大廈管理條例第五十三條所稱「共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者」，其範圍如何認定？	51
Q193.公寓大廈管理條例第五十條已授權鄉、鎮、市區公所辦理，是否應包括執行第四十七條、第四十八條及第四十九條之罰鍰處分？本條例相關罰鍰處分之執行，是否有授權範圍之適用乙案。	51

Q194.建管法令與地政法令計算建物面積方式是否不同。	52
Q195.有關區分所有權人會議決議，於條例修正後，其修正前所定之規約引述本條例條文因修正變更條次及內容，應如何適用？	52
Q196.關於公寓大廈管理條例 92 年 12 月 31 日修正前所報備之規約有無同條例第 8 條第 1 項之適用？	52
Q197.公寓大廈管理條例第 27 條第 3 項中「他人」，得否限制委託對象？	52
Q198.公寓大廈管理條例第 35 條規定所稱之「利害關係人」是否包含「借住戶」或區分所有權人出示委任狀委任之「受任人」？	52
Q199.公寓大廈管理條例公布施行前已領得使用執照之公寓大廈，惟未成立管理委員會，其住戶在公寓大廈之行爲，是否有公寓大廈管理條例適用之執行？	52
Q200.公寓大廈規約範本第 3 條第 11 款之適用範圍？	53

公寓大廈管理 Q&A 彙編

【區分所有權人會議】

Q1. 第二十七條第三項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。是否適用於第二十五條第二項第二款書面請求召集會議額數之計算？

答：第二十七條第三項係針對委託出席區分所有權人會議之限制，其與第二十五條第二項第二款無關，且後者並無委託代理請求之規定，實質上亦無此必要。

Q2. 第三十一條區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，……之同意行之。公寓大廈召開區分所有權人會議第一次訂定規約時，因為當時規約尚未訂定故無除外之情形得予適用，但對於規約之變更時，規約如有降低出席門檻之規定時，是否會造成規約之不穩定性，有無解決之道。

答：依第五十五條第二項，本條例施行前已取得建造執照之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，另依第五十六條第二項，規約草案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，故任何情況下，均有規約之規定可供遵循。為維持規約之穩定，可在規約範本或規約草案中訂定較高之修正規約門檻。

Q3. 第二十八條第二項之規定，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，決議之形成是否有第三十二條之適用？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？

答：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，決議之形成應可適用第三十二條。原第二十八條立法意旨在於規定起造人重新召集區分所有權人會議之義務，而未規定排除適用第三十二條，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，但因依第二十八條第三項，起造人仍為公寓大廈之管理負責人，故起造人若為區分所有權人，依第二十五條第三項，仍具召集區分所有權人會議之合法地位，但如起造人已非屬區分所有權人，則應非屬合法之召集人。

Q4. 第五十五條第一項之規定，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第二十五條第四項規定，互推一人為召集人，但第二十五條第四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，在實務上，應如何執行？同條第二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。

答：第五十五條第一項包括互推一人為召集人，以及依第二十五條第四項規定，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。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。

第五十五條第二項係泛指本條例施行前之所有公寓大廈，在未訂定規約前以規約範本視為規約，但若未建立管理組織，將無法執行，故實務上應以依第五十五條第一項，申請指定或互推召集人後，方始適用以規約範本視為規約，因即使在未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前，依二十九條第六項規定，合法之召集人係管理負責人，已能執行公寓大廈管理維護事務。

Q5. 第四十七條第一款之規定，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？

答：本條例第五十九條、第四十七條明訂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，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，可處新台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。如召集人等願受罰執意不履行召集之義務時，本條例並無解除其職務另推召集人之規定，因此由原處分之直轄市、縣（市）主管機關依據行政執行法第二條、第二十七條至第二十九條，針對該召集人等之行為義務，委託第三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三十二條以文書送達義務人，當為可行之方法，將能有效維護區分所有權人之利益。

Q6. 公寓大廈是否必須召集區分所有權人會議，訂定規約？其目的何在？

答：規約之定義，依照公寓大廈管理條例第三條第十二款之規定是：「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。」揆其性質係數個區分所有權人為一致的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。為落實公寓大廈自律管理精神，第二十三條規定，「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：

- 1.第十五條，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。
- 2.第十六條，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。
- 3.第二十五條，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，任期一年至二年，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。
- 4.第二十九條，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。
- 5.第三十一條，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。

Q7. 區分所有權人會議之成員及如何召集開會？請說明之。

答：區分所有權人會議依照公寓大廈管理條例第三條第七款之定義，「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。」另依第二十五條之規定，「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。」由於公寓大廈有關規約之訂定及變更，重大修繕或改良，因老舊或天然災害而重建，設定專用使用權以及住戶之強制遷離或區分所有權強制出讓，管理委員會之組織及選任方法等，均須經區分所有權人會議之決議後生

效，故區分所有權人會議可稱之為「住家最高意思機構」。

區分所有權人會議應推舉召集人一人來召開會議，該召集人並無代表全體區分所有權人之效力，其職權亦僅限於召集會議而已，簡言之，召集人並無實權。

Q8. 召開區分所有權人會議之要件及會議通知方式有無規定？

答：區分所有權人會議區分為定期會議及臨時會議兩種。「定期會議每年召開一次。臨時會議具備有下述要件之一時，得隨時召開之：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。」公寓大廈管理條例第二十五條之規定。至開會通知之分送，依第三十條之規定，「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。」

Q9. 召集臨時會議，應向何人請求辦理，是否業已修正可以由我們自己來召開？

答：區分所有權人會議應由召集人召集，並依公寓大廈管理條例第二十五條第二項第二款之規定「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。」辦理。

Q10. 區分所有權人會議時行使表決權有何特別限制？又未能出席會議時，如何行使表決權？

答：依照公寓大廈管理條例第二十七條第一、二項之規定，「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。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。」表決權之計算，採出席人數及區分所有權比例合計。但為期保護佔有比例較少的區分所有權人之權益，故規定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，其超過部分不予計算；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，其超過部分亦不予計算。同時顧及區分所有權人因事不克參加會議，故允許書面委託他人代理出席。

Q11. 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劃法、建築法等法令所容許條件，採更嚴格標準者，是否「抵觸」無效。

答：依公寓大廈管理條例第二十三條及第二十四條規定，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(參照最高法院三十年上字第一

二一號判例意旨)。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。」民法第一百四十八條第一項定有明文；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(都市計畫法第三條、第三十二條、區域計畫法第三條及第十五條規定意旨)，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。」為最高法院七十一年臺上字第七三七號判例意旨所揭示；是以，公寓大廈規約，係屬私權契約之一種，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。

Q12.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，公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）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，並不符前揭條例規定。

Q13.無召集人之區分所有權人會議之效力。

答：「無召集權人所召集之會議，所為決議當然無效，係自始確定不生效力，無待法院撤銷。最高法院二十八年上字第 1911 號著有判例，可資參照。」故區分所有權人會議之召集人未依本條例第二十五條規定產生者，其區分所有權人會議之決議，自不生效力。

Q14.公寓大廈區分所有權人未達三人，如何推動管理維護事務。

答：依會議規範三人以上方能開會，故區分所有權人未達三人，自無本條例規定召開區分所有權人會議之適用，如建築物屬同一權利主體，其區分所有權人未達三人，自無條例之適用，其管理維護事務，宜逕依民法合意為之。

Q15.區分所權人死亡該如何行使其區分所有權人會議之權利。

答：區分所權人死亡，因故尚未由繼承人辦理登記，承租人如代理出席區分所有權人會議，應請該承租人持有法定繼承人之委託書行使權利。

Q16.區分所有權人會議之主持人應由誰擔任。

答：區分所有權人會議之主持人於本條例係以主席稱之，該主席之資格，本條例並無規定，有關主持人之產生，應參考會議規範第十五條「除各該會議另有規定外，

應由出席人於會議開始時推選」規定推選。

Q17.當任一區分所有權人之區分所有權人數超過 1/5 以上時，其區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算應如何辦理。

答：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。

Q18.區分所有權人委託他人出席區分所有權人會議時，委託書之授權範圍及其提出期限有無限制。

答：本條例對於受託人，依第二十七條第三項規定，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。又委託書內容是否應記載授權範圍，參酌民法第五百三十二條規定，委任人得概括委任或得指定一項或數項事務為特別委任，故委託事項應於委託書應可記載授權範圍。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。

Q19.召集人未履行義務之處理。

答：按區分所有權人會議召集人任期一至二年，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；為公寓大廈管理條例第廿五條所明文，是召集人任期未屆前，應依前開條例規定執行區分所有權人會議召集義務，若否，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及提出證據，報請直轄市、縣(市)主管機關處理，前開條例第五十九條亦有明文，請依前開規定辦理。

Q20.僅有土地所有權者可否出席區分所有權人會議？

答：僅有土地所有權而無區分所有建築物所有權者，顯非該區分所有建築物之區分所有權人，自無參與該區分所有權人會議表決之權利，如涉及私權爭執，宜循司法途徑解決。

Q21.公寓大廈區分所有權人會議決議可否限制專有部分之營業時間？

答：專有部分之營業時間，除法律另有限制外，得自由使用，並排除他人干涉。

Q22.關於公寓大廈區分所有權人會議原召集人任期屆滿，及備位為管理負責人的資格？

答：區分所有權人會議召集人其任期屆滿未再選任時，自當解任。至於互推之召集人依條例第 29 條第 6 項規定為管理負責人，其於任期屆滿前，如公寓大廈仍未成立管理委員會或推選管理負責人，該召集人於任期屆滿後，方符合條例第 25 條第 3 項所稱無管理負責人或管理委員會之規定，始得由區分所有權人依條例施行細則

第 7 條規定重新互推一人為召集人。

Q23.公寓大廈重大修繕或改良標準為合？

答：有關「重大」或「一般」修繕、維護及改良之認定，應依區分所有權人會議為之，如認定產生異議，亦應於區分所有權人會議中議決。

Q24.區分所有權人會議召集人可否委託他人代理？

答：條例並無區分所有權人會議召集人得委託之規定，其會議召集人之資格，仍應依上開條例第 25 條第 3 項規定。

Q25.公寓大廈於管理負責人推選或管理委員會成立後，其區分所有權人會議召集人由原互推之召集人或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擔任之疑義？

答：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，始由區分所有權人互推一人為召集人。因此，公寓大廈未推選管理負責人或成立管理委員會前，雖已互推產生召集人，於管理負責人推選或管理委員會成立後，其管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員，如具有區分所有權人身份，自應由其擔任召集人，召開區分所有權人會議。

Q26.公寓大廈管理條例第 27 條第 3 項規定之超過部分如何取捨？

答：受託人受區分所有權人委託出席區分所有權人會議，其受託表決之比例及人數，條文第 27 條第 3 項已有限制。至關受託人受不同意見之區分所有權人委託時，其受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上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，該表決之「超過部分」，當依上開條文規定不予計算。如何取捨「超過部分」，涉受託人如何行使委託人之權利問題，係屬私權，如受託人與委託人間因取捨後產生爭議，宜循司法途徑解決。

Q27.信託關係之受託人已登記為所有權人，該受託人於區分所有權人會議有無表決權？

答：一、按「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」、「受託人應依信託本旨，以善良管理人之注意，處理信託事務。」分別為信託法第 1 條、第 22 條所明定，信託係以當事人間之信託關係為基礎，受託人既係基於信賴關係管理他人之財產，自須依信託行為所定意旨，積極實現信託之目的。二、是信託關係之受託人已登記為所有權人，該受託人於區分所有權人會議中，自應與一般所有權人相同，有其表決權。至其表決權行使及計算，依條例第 27 條規定辦理。

Q28.公寓大廈召開區分所有權人會議，其區分所有權人為法人時，出席會議及選任管

理委員之疑義？

答：一、是關於公寓大廈區分所有權人為法人時，其選任管理委員，依規約之規定，未規定者依區分所有權人會議之決議，至於管理委員之任期及連任次數自有條例第 29 條第 3 項規定之限制，不因具法人之身分而有所區別。

二、「按公司為法人一種，並無自然實體，應指派代表人行使權利。」，故法人應指派代表人出席會議行使其權利，至於代表人人數及職權之行使，本條例未有明文，按條例第 1 條第 2 項規定，適用民法及公司法等其他相關法令規定辦理。

Q29.區分所有權人會議委託出席之總人數，是否不得超過全體區分所有權人人數之五分之一？

答：查條例僅對受託人受託之比例及人數設有限制，對於委託人之總人數並無限制。

Q30.公寓大廈起造人為數人，如何互推一人為召集人？

答：起造人為數人時，應互推一人為召集人，該互推方式條例並無明文，且施行細則第 8 條亦無適用之規定，其互推宜合意為之。

Q31.公寓大廈區分所有權人問卷方式可否視為區分所有權人會議決議？

答：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乙節，並不符合條例第 30~34 條之規定。

Q32.就同一議案重新召集區分所有權人會議時，應否踐行公寓大廈管理條例第 30 條第 1 項之規定？

答：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，仍有條例第 30 條之適用。

Q33.區分所有權人會議之議案經主席裁示鼓掌通過，所提建議案是否生效？

答：未規定區分所有權人會議之決議表決方式，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、投票表決五種，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；至於同條第 2 項雖規定「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，……」，惟同項但書亦規定主動議（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。

Q34.關於函詢公寓大廈管理條例第 31 條區分所有權人會議決議，其規約自訂決議人數有無限制？

答：一、公寓大廈管理條例第 31 條，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」之精神，得於規約另為不同之規定，該條文尚無最低門檻之限制。況且公寓大廈自得依其需要，透過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。

二、另按條例第 3 條第 12 款規定，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，其內容不得牴觸都市計畫法及建築法令等法令規定，牴觸者無效。

Q35.公寓大廈頂層或其他樓層其中一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台之效力？

答：條例第 33 條第 2 款所明定，該條文依其規定意旨，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之權益，且該條文並無因法拍而排除適用之規定，故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。

Q36.受託出席區分所有權人會議，可否再委託給第三人？

答：受託人於受託時，其受託之比例及人數即受條例第 27 條規定之限制，倘受託人將超過部份以再委託給第三人之方式，而納入出席及表決權之計算，已違反第 27 條限制其受託比例及人數規定之意旨，故受託人不得再委託給第三人。

Q37.區分所有權人會議得否限制區分所有權人行使表決權？

答：區分所有權人表決權行使，依條例第 27 條規定辦理。又上開條文並無「除規約或區分所有權人會議另有規定外」之例外規定，是不得經由規約或區分所有權人會議決議加以限制。

Q38.國民住宅社區回歸公寓大廈管理機制過程中，原國宅社區管理組織之主任委員可否擔任區分所有權人會議召集人？

答：原國宅社區管理組織，係依「國民住宅社區管理維護辦法」第 6 條規定所成立，非屬依公寓大廈管理條例有關規定成立之管理組織，其管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員自無法依公寓大廈管理條例第 25 條第 3 項規定擔任召集人，惟區分所有權人得依同條文後段規定互推一人為召集人，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。

Q39.就同一議案重新召集區分所有權人會議時，其與第一次會議所須最少間隔時間？

答：條例第 32 條第 1 項立法目的係為避免區分所有權人會議第一次會議未獲致決議、

出席之人數或比例未達條例第 31 條定額時，由召集人就同一議案重新召集會議，使區分所有權人有再次參與會議之機會，並以降低出席、同意之人數及比例之門檻方式作成決議，俾利管理維護事務之執行，故條例第 32 條所稱就同一議案重新召集會議，自當於第一次會議結束後，始得進行會議召集之程序。條例第 30 條第 1 項規定開會「通知」或「公告」之程序，應於第一次會議結束後始得進行。

【管理委員會及管理負責人】

Q40.第八條第二項之規定，住戶違反規定時令其回復原狀而不履行時，原定由主管機關執行回復原狀，現修正為得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其執行是否有需經過區分所有權人會議決議之必要？

答：不必要，因如違反第八條第二項，便已違反第一項向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案之規約或區分所有權人會議之決議，故已先存在區分所有權人會議決議，毋須再重覆決議，另依第三十六條第十三款，管委會之職務包括依本條例所定事項，亦不需再經區分所有權人會議決議之授權為之。

Q41.第三條第九款之規定，管理委員由區分所有權人來選任且需由區分所有權人會議的決議訂定選任管理委員的方法；而管理負責人依第三條第十款之規定是由區分所有權人推選住戶一人來擔任，但條例中並未規定選任的方法，則其選任有無必要經過召集區分所有權人會議來做成決議呢？

答：管理委員之選任規定於第二十九條第二項，但選任管理負責人，依施行細則第七條之推選方式即可。**【文字修正】**

Q42.公寓大廈組設管理委員會之要件為何？是否強制成立管理委員會？

答：按管理委員會之定義，依公寓大廈管理條例第三條第九款之規定，「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。」由此觀之，管理委員會是屬執行機構；而管理負責人之定義則依同條第十款之規定，「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二項、第二十九條第六項規定為負責管理公寓大廈事務者。」按其設置目的係在代替管理委員會而為全體住戶共同事項之處理。依第二十九條之規定，「公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。」又，第五十五條之規定，「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。」故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。

Q43.那些事項是法律賦予公寓大廈管理委員會之職權？

答：管理委員會或管理負責人之法定職權除依第三十六條明文之職務外，散見在公寓

大廈管理條例各條條文，茲整理如下：

- 1.第六條所訂住戶應遵守事項，住戶違反後經協調仍不履行時，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。
- 2.住戶對於第八條所訂公寓大廈週圍上下、外牆面、樓頂平臺及防空避難設備未依規約或區分所有權人會議決議之限制而有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵窗或其他類似之行為，管理負責人或管理委員會應予制止，並報請各該主管機關處罰。
- 3.住戶對於第九條所訂共用部分之使用未依其設置目的及通常使用方法為之，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。
- 4.第十條之規定共用部分、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。
- 5.第十四條之規定，公寓大廈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。
- 6.第十五條之規定，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，或擅自變更使用，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。
- 7.第十六條之規定，住戶任意棄置垃圾、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。或於防火間隔、防火巷弄、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佔巷道妨礙出入。或飼養動物，妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，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。
- 8.第十七條之規定，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，未依中央主管機關所定保險金額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。
- 9.第十八條之規定，對於公共基金設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理。
- 10.第二十二條所訂住戶違反義務之情形，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。如住戶為區分所有權人時，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。

第三十六條所定管理委員會之職務如下：

- 1.區分所有權人會議決議事項之執行。
- 2.共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。
- 3.公寓大廈及其週圍之安全及環境維護事項。
- 4.住戶共同事務應興革事項之建議。
- 5.住戶違規情事之制止及相關資料之提供。
- 6.住戶違反第六條第一項規定之協調。
- 7.收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。
- 8.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。
- 9.管理服務人之委任、僱傭及監督。
- 10.會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- 11.共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- 12.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。
- 13.其他依本條例或規約所定事項。

Q44.管理委員會之成員為何？區分所有權人以外之其他住戶是否可參加管理委員會？

答：按管理委員會之定義，依公寓大廈管理條例第三條第九款之規定，「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。」故一般管理委員會之成員為住戶即可。至所稱住戶，依同條第八款定義，「指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意，而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。」因此，承租人屬於住戶應當毫無疑問，惟依第二十九條規定之「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，任期一年至二年，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。」所以，除區分所有權人會議之決議或規約另有限制外，承租人依法可以參加管理委員會的組成。

Q45.管理委員會任期屆滿尚未選任新管理委員期間公共事務如何運作。

答：任期屆滿之管理委員會管理委員全體解任後未改選時，應依本條例第二十九條第四項規定，自任期屆滿日起，視同解任。

Q46.公寓大廈管理委員會得否向住戶收取共用部分使用償金。

答：按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共用部分使用之特別約定，非經載明於規約者，不生效力，公寓大廈管理細則第二十三條第二項第二款業有規定管理委員會係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，故管理委員會向住戶收取共用部分使用償金時，應符合前揭規定要件。

Q47.社區管理委員會訂定罰則事宜。

答：依公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第十六條第一項規定「住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。」，同條第五項規定「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，必要時得報請直轄市、縣(市)主管機關處理。」；條例第二十三條第一項規定「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。」。

來函所述亂丟垃圾或製造噪音等行為應屬違反前揭條例第十六條第一項之規定，管理委員會或管理負責人應予制止，或按規約處理，故規約如有罰款之規定，管理委員會或管理負責人自得依其規定執行，必要時亦得報請主管機關依條例第四十七條第二款之規定處以新台幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰。

公寓大廈停車場之使用管理得訂定於規約中或於規約約定另行訂定「停車場使用管理辦法」，故有關違規停車之情事，如規約或停車場使用管理辦法對於不依規定停車之住戶有罰款之規定者，管理委員會或管理負責人自得依其規定執行，惟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。

惟應注意者，前開規約應依條例第三十一條經區分所有權人會議決議訂定始具效力，未依前揭條例第三十一條之規定訂定者，管理委員會或管理負責人自不得逕行執行。

Q48.公寓大廈管理委員會管理委員可否委託其他管理委員或住戶代為出席並執行投票。

答：按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。公寓大廈管理條例第二十九條第二項定有明文，所詢有關公寓大廈管理委員會管理委員可否委託其他管理委員代為出席並執行投票疑義乙節，查公寓大廈管理條例並無相關規定，如何適用，應依前揭規定為之。

Q49.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。

答：在區分所有權人會議決議規約中對於法人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。

Q50.公寓大廈管理委員為法人應如何行使其職權。

答：公寓大廈管理委員為法人，在區分所有權人會議或規約中對於法人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。

Q51.管理委員會得否提起刑事之告訴或為自訴。

答：依公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第三十八條規定「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。」，惟依刑事訴訟法之規定，告訴及自訴係由被害人提起，告發係由第三人提起。社區公共土地有被人侵占使用之情事，因管理委員會非被害人，故無法提起告訴或自訴，但得提起告發。

Q52.依公寓大廈管理條例報備之管理委員會是否具有刑事訴訟之當事人能力。

答：管理委員會不具刑事訴訟之當事人能力，公寓大廈管理委員會依本條例第三十八條有當事人能力，但依立法意旨係指管理委員會依民事訴訟法第四十條為訴訟之當事人，尚不得據此而謂管理委員會可提出刑事告訴，...且因其非刑事訴訟之適格之被害人（因管理委員會性質上屬非法人團體），依刑事訴訟法第三百十九條第一項前段之規定，亦不得提起自訴。

Q53.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。

答：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。

Q54.管理委員會拒接移交應如何處理。

答：按管理委員會係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，為公寓大廈管理條例第三條第九款所明定。又其組織及選任條例第二十九條第二項亦有明文。貴公寓大樓管理委員會之成立請依前揭規定辦理。至管理委員會拒絕移交，得依該條例第二十條第二項規定，報請主管機關或訴請法院命其移交，並有第四十九條第一項第七款規定之適用。

Q55.非區分所有權人之住戶可否選任為管理委員會之委員職務。

答：按公寓大廈管理條例第三條第八款規定：「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。」同條第十款規定：「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。」依此規定，除非區分所有權人會議之決議或規約另訂有限制管理委員需為區分所有權人之住戶擔任，否則承租人為住戶，應有當選管理委員之資格，

Q56.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。

答：按公寓大廈管理委員會有當事人能力，固為公寓大廈管理條例第三十八條第一項所明定，惟在公寓大廈管理條例施行前業已取得建造執照之公寓大廈，應依該條例規定成立管理組織，亦為公寓大廈管理條例第五十五條第一項所明定；由此可知，公寓大廈管理委員會須依公寓大廈管理條例所定程序成立者，方能取得當事人能力，於公寓大廈管理條例施行前所成立之管理委員會因並非依公寓大廈管理條例所成立，除具有民事訴訟法第四十條第三項規定之非法人團體性質者外，不具當事人能力。

Q57.公寓大廈管理委員會改選管理委員時，採用舉手方式進行表決，是否合法。

答：按管理委員會之組織及選任應於依區分所有權人會議決議，但規約另有規定者，從其規定。另本公寓大廈管理條例未規定者，適用其他法令之規定，公寓大廈管理條例第廿九條及第一條第二項業有明定（附件）。選任管理委員之表決方式，前揭條例並無限制規定，其選任方式應依規約，規約未規定時，得參照會議規範規定辦理。

Q58.公寓大廈管理條例公布實施前成立之管理委員會，及其所訂有關管理費用繳納事項之效力為何。

答：一、公寓大廈於本條例公布施行前經核准為守望相助管理組織者，仍應依本條例第二十五條至第四十條、第五十五條之規定，成立公寓大廈管理組織，始得依前揭規定執行公寓大廈管理維護業務。

二、本條例公布施行前成立之公寓大廈管理組織所訂有關管理費用之繳納事項，係屬當事人契約關係，宜請逕依民法合意為之，如有爭議，宜請逕循民事程序解決。

Q59.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。

答：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，仍應依公寓大廈管理條例有關區分所有權人會議及管理組織之規定辦理，為公寓大廈管理條例第五十五條明文。公寓大廈管理組織如有尚未向主管機關報備者，應由地方

主管機關依公寓大廈管理組織申請報備處理原則，推動輔導該管理組織完成報備程序。

Q60.有關公寓大廈專有部分之共有人，可否同時被選任為管理委員會之管理委員？

答：依條例第 29 條規定意旨，除區分所有權人會議決議或規約另有規定外，如具有住戶之身分，自得被選任為管理委員，其管理委員之選任，得依前揭條例於規約規定，未規定者依區分所有權人會議之決議為之。

Q61.起造人得否擔任主任委員及動用公共基金運用？

答：一、起造人得否擔任主任委員，除區分所有權人會議決議或規約另有規定外，如具有住戶之身分，自得被選任為管理委員、主任委員，不因其同時具備起造人身分而有所區別。至於區分所有權人可否同時擔任數公寓大廈之主任委員，依條例第 29 條第 2 項規定，應依其區分所有權人會議決議或規約規定辦理。

二、另起造人提列之公共基金，區分所有權人會議決議全數移交起造人作為社區一年之維修費用，且屆時一年期滿此費用不多退少補，該決議與公共基金之用途及運用方式不符，有違條例第 10、11 條規定之意旨，其區分所有權人會議之決議自不得違反條例之規定。

Q62.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？

答：本案公寓大廈業經依法選出管理委員組成第 11 屆管理委員會在案，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，除請其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。

Q63.公寓大廈遞補之管理委員任期之計算？

答：關於社區部分管理委員因故於任期屆滿前解任，遞補之管理委員，其任期之計算，在不違反條例第 29 條第 3 項規定下，該遞補之管理委員如係為補足該屆管理委員會人數之不足，並非管理委員會之重新改選，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視為一任。

Q64.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？

答：公寓大廈管理委員會任期屆滿解任後，除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，依條例第 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，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)主管機關指定住戶一人為管理負責人。

Q65.公寓大廈管理委員之選舉是否僅得於區分所有權人會議中舉行？

答：管理委員之選任事項，如規約有規定者，從其規定；未定於規約者，依區分所有權人會議之決議。惟若於區分所有權人會議選任管理委員者，依條例第 30 條第 2 項規定，應於開會通知中載明並公告之，且不得以臨時動議提出。

Q66.公寓大廈管理委員會不使用向主管機關報備之規約，主管機關如何處理？

答：公寓大廈管理委員會之事務執行方法，依規約之規定或區分所有權人會議之決議，有違反規約或其他違法之情形，涉及私權爭執時，除得依司法途徑解決外，亦得以區分所有權人會議決議之方式，要求管理委員會執行該決議事項，管理委員會無正當理由未執行該決議，且顯然影響住戶權益者，得依條例第 59 條規定列舉事實及提出證據，報請直轄市、縣(市)主管機關依條例 48 條第 4 款規定，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。

Q67.公寓大廈管理委員會因部分管理委員辭職，其會議如何決議？

答：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。又管理委員會會議之開議及決議，應依規約或區分所有權人會議決議規定，計算時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。

Q68.公寓大廈主任委員未經管理委員會同意，即代表管理委員會與業者簽約，是否違反公寓大廈管理條例？

答：主任委員雖對外代表管理委員會，惟涉及主任委員之權限及事務執行方法，當依規約之規定；規約未規定者，依區分所有權人會議決議。至關本案規約如未明定主任委員之權限，其與業者之簽約，自當於區分所有權人會議作成決議後始得為之。惟規約尚未規定，或區分所有權人會議未作成決議前，主任委員即與業者逕行簽約，其契約之效力疑義，係屬私權爭執，自宜循司法途徑解決。

【管理費及公共基金】

Q69.第十條第二項之規定，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。第十一條第一項之規定，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。兩者費用均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。實務上如何區分兩者之差別？

答：依 88 營署建字第 09592 號函，有關「重大」或「一般」修繕、維護及改良之認定，

應依區分所有權人會議為之。規約範本第十條第十一條係以公共基金支付共用部分及相關設施之拆除、重大修繕或改良，而管理維護費用則以管理費支付為原則。

Q70.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？

答：「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。」公寓大廈管理條例第十條第二項之規定。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。分擔方式有三種，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。由此可知，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，則必須採行第三種方式分擔管理費。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部分比例分擔管理費。其欠繳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，依第二十一條之規定，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。

Q71.公寓大廈管理費係按戶數來收取抑或按居住面積來分擔？

答：公寓大廈管理費原則上按其共有之應有部分比例分擔，但區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。此為公寓大廈管理條例第十條第二項之規定，因此公寓大廈規約或經過區分所有權人會議之決議後，以管理費係按戶數收取者，自應從其規定。

Q72.公寓大廈承租人是否有義務分擔管理費？

答：公寓大廈管理費依公寓大廈管理條例第十條第二項之規定，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之。準此，管理費之繳納是區分所有權人（房東）之義務，雖然向現住之承租人收繳較為方便但承租人拒絕繳納時，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。

Q73.公寓大廈設置公共基金可以作何用途？公共基金的來源如何籌措？

答：為落實公寓大廈之管理維護，關於共同利益及修繕、維護事項，需有公共基金之設置以做為經費來源。公寓大廈管理條例第十條第二項及第十一條第二項有明定「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」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。另第十八條規定公共基金的來源有四種：「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。」其中，由起造人提列第一種基金來源，如果是本條例公布施行前已取得建造執照之公寓大廈，不適用之。也就是說，建築物是在公寓大廈管理條例公布施行前取得建造執照者，僅能適用後三種之基金來源，購屋者無權向建築業者追討該應提撥之基金費用。

Q74.有些住戶經常滯納管理費或公共基金，屢次催繳，總無法如願配合，應如何處理？

答：按公寓大廈管理條例第二十一條之規定：「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。」所稱催告，應以書面為之，例如郵政存証函或是法院認證函，以管理委員會主任委員之名義進行催告即可。又第二十二條第一項第一款之規定：「住戶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，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。」而該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。另第四十九條第一項第六款之規定：「區分所有權人或住戶違反第十八條第一項第二款規定未繳納公共基金者，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。」依此規定可解決目前公寓大廈住戶拒繳管理費，而全體住戶又索求無門之窘況，立意甚佳。對於違反者課以強制其出讓所有權之處罰，民眾不可不慎。

Q75.區分所有權人繳交的公共基金因為讓售他人，可否請求退還已繳交之本金？

答：「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。」為公寓大廈管理條例第十九條之規定，按公共基金之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，故其性質與一般儲蓄存款不同，為求專款專用之原則，故區分所有權人轉讓後其已繳納之公共基金不得退還。

Q76.公共基金係由管理委員會或管理負責人保管，區分所有權人如何瞭解支用情形？

答：依照公寓大廈管理條例第二十條之規定：「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。」由此可知，公共基金保管及運用情形應定期公告，區分所有權即可瞭解公共基金實際收支情形，至究係按年、按月、按季公告及何一期日公告？並無限制，自可在規約或經區分所有權人之決議行之。

Q77.住戶積欠管理費之優先清償權。

答：公寓大廈管理條例第二十一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，依第二十二條第三項規定，其受償順序與第一順位抵押權同。

Q78.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。

答：依據印花稅法第五條第二款規定，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，可依財政部七十八年元月十日台財稅第七八一三五八八七號函規定，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。

Q79.水電費問題如何區分？

答：水電費如為共用部分、約定共用部分之水電費分擔方式，依公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第十條第二項及第三項之規定，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，惟區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。至於停車場範圍內是否有水、電錶，則應至建築物現場實際勘察，如未設有分錶，則停車場應分擔多少水電費，可依區分所有權人會議或管理委員會之決議為之；如仍有爭議，亦可申請加裝分錶。

Q80.公共基金之運用及管理委員會損害住戶權益時之處理。

答：按公寓大廈組設之管理委員會係在執行區分所有權人會議決議事項暨公寓大廈管理維護工作，有關公共基金之運用亦應依區分所有權人會議之決議為之，此分別為公寓大廈管理條例第三條第九款及第十八條第三項所明定。區分所有權人或利害關係人對管理委員會有該條例第四十八條或第四十九條各款情事之一時，得列舉事實及提出證據依第五十九條之規定報請直轄市、縣(市)主管機關處理；如有損害住戶權益時，宜循司法途徑解決。

Q81.區分所有權人積欠管理費，其房屋遭法院拍賣由第三人拍定，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，須視情形而處理。

答：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，可分為下列二種：

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：

強制執行程序之拍賣公告中若載明：「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，則拍定前所積欠之管理費，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之記載，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三百條或第三百零一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二十四條之立法本旨，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（新竹地方法院八十八年度簡上字第一一一號判決參照）。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。

Q82.公寓大廈管理費如何訂定？

答：一、依公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第十條第二項前段規定「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。」，其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」

二、管理費（即條例之共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用）之分擔方式依前揭條例規定係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；但屬管理、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。

三、所謂「住戶、半住戶、不住戶」之管理費分擔方式，得依前揭條例第十條第

二項之規定，由區分所有權人會議或規約規定之；如未規定時則應依條例第十條第二項由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，其與居住日數多寡無關。

四、公寓大廈管理條例之精神著重於「住戶自治」，故所陳管理費之分擔方式，不宜由公部門介入訂定。

Q83.欠繳「公寓大廈公共基金」之繼受問題。

答：依公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第二十四條規定「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。」，衡其立法意旨無非係為維護「區分所有關係之一貫性」並貫徹「公寓大廈管理維護」之目的。

有關欠繳公共基金之原區分所有權人，如已將專有部分之區分所有權過戶他人，除與過戶後之新區分所有權人參照民法第三百條或第三百零一條規定，訂定債務承擔契約，願為原區分所有權人代為清償所欠之公共基金外，管理委員會仍應依條例第二十一條之規定辦理，不得逕向新區分所有權人請求繳納之（參照內政部營建署八十六年二月二十六日台(八六)內營字第八六七二三〇九號函）。但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。

Q84.公寓大廈是否可另設立「基金管理組」以管理公共基金。

答：一、依公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第三十六條規定「管理委員會之職務如下：……七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。……」，第十八條第三項規定「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。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。」。故公共基金之保管係管理委員會之職務，但其運用應依區分所有權人會議之決議為之，管理委員會並無自行運用之權。來函所述區分所有權人會議決議設立「基金管理組」並不符條例之規定。

二、為免區分所有權人對管理委員會保管公共基金之疑慮，條例第二十條之規定「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，經催告後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移交。」。管理負責人、主任委員或管理委員違反前開移交義務者，區分所有權人尚得依條例第五十九條列舉事實及提出證據，報請直轄市、縣(市)主管機關依條例第四十九條處新台幣四萬元以上二十萬元以下罰

緩。

Q85.區分所有權人或住戶未依規約繳納公共基金如何處理疑義乙案。

答：區分所有權人或住戶違反公寓大廈管理條例第十八條第一項第二款未繳納公共基金者，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，前揭條例第四十九條第一項第六款業有明定。規約如已明定區分所有權人於規定之日期前未繳納應繳金額之處理程序，區分所有權人未依規約繳納公共基金，自應依規約辦理。

Q86.社區公共設施維護基金轉移。

答：依公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第十八條第一項第一款規定「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。」，同條第二項前段規定「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。」；第五十三條規定「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。」

社區如符合條例定義之「公寓大廈」，起造人自應依前揭條例第十八條規定提列公共基金；惟 貴社區如屬前揭條例第五十三條之情形者，則僅管理及組織準用條例之規定，條例第十八條之規定並未準用，故起造人無提列公共基金之義務。

另所述「公共設施維護基金」如非屬前揭條例規定之「公共基金」，僅為房屋買賣契約書之約定，則與本條例規定無涉，管理委員會於合法成立後，得依民事法律相關程序請求起造人移交。

Q87.起造人提列公寓大廈公共基金專戶儲存後可否由管理委員會自行支領案。

答：依公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第十八條第一項第一款規定「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。」，同條第二項前段規定「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。」；第五十三條規定「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。」

有關公共基金專戶儲存後，由公庫代為撥付應依前揭規定辦理。

Q88.公共基金可否作為投資使用。

答：「公共基金應設專戶儲存，其用途應以公寓大廈規約範本第十一條第三款例示項目為原則」，亦即不宜將公共基金投資購買基金或有價證券。

Q89.公共基金之保管運用如何規範？起造人是否可動支使用？

答：本條例第十八條第三項規定公共基金，由管理負責人或管理委員會負責管理，其運用應依區分所有權人會議之決議為之，起造人原不得動支提列之公共基金；但在起造人尚未移交且於第一次區分所有權人會議召開前，起造人是否可動支該項公共基金，應依規約草約約定內容為之。

Q90.公寓大廈管理委員會可否開設存款帳戶儲存公共基金及管理費用，其孳息應否扣繳所得稅。

答：一、依公寓大廈條例報備完成之公寓大廈管理委員會，可以管理委員會之名義開設存款帳戶，依銀行法相關規定辦理定期存款及活期存款。至申請開立支票存款及活期儲蓄存款，則須以主任委員或管理負責人名義申請開戶，其管理組織名稱併列於戶名中。

二、公寓大廈管理委員會或社區管理委員會如僅對住戶收取公共基金及相關管理費用，並無任何營利收入，其以管理委員會名義設立專戶儲存公共基金或管理費用之孳息，准予免納所得稅並核發免扣繳證明。

三、至於公寓大廈以起造人或管理負責人名義設立專戶衍生之存款利息，其已扣繳之利息所得稅款，於成立前開管理委員會後，得專案向管轄稽徵機關申請經查明後予以退還。

Q91.同一建造執照分別領有部分使用執照之公寓大廈，如欲分別成立管理委員會，其公共基金如何撥付？

答：一、同一建造執照分別領有部分使用執照之公寓大廈，如欲分別成立管理委員會或推選管理負責人，應召開同一宗基地之區分所有權人會議決議，以劃分共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護之範圍及管理維護費用之分擔方式。

二、同一建造執照分別領有部分使用執照之公寓大廈，如分別成立管理委員會或推選管理負責人，該公共基金之分配，依上開函釋意旨，仍應由其召開同一宗基地之區分所有權人會議決議之，以符合公共基金應分別獨立運用之規定，非由直轄市、縣（市）政府直接按各領有部分使用執照建築物之工程造價佔總建築物工程造價金額之比例，分配並撥付該公共基金。

Q92.管理委員因執行職務，而遭致訴訟所生之訴訟費用，可否由公共基金支付？

答：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乙節，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。

Q93.公寓大廈區分所有權皆屬一人所有，無法成立管理組織，其依法繳交公共基金如何提撥？

答：單一區分所有權人得推選自己為管理負責人，並完成依條例第 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向直轄市、縣（市）主管機關報備之程序，依條例第 18 條第 2 項規定，由公庫代為撥付公共基金，用以支應使用執照領得後之管理維護事項所需費用。

Q94.公寓大廈新區分所有權人經法拍取得所有權後是否即需繳交管理費？

答：基於強制執行而取得不動產物權者，一經法院發給所有權權利移轉證書，即發生取得不動產物權之效力，成為區分所有權人，即需依規定繳交管理費。

【區域規範】

Q95.什麼是區分所有權？

答：「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」。為公寓大廈管理條例第三條第二款定義。在此意義下，區分所有權實包括專有部分及共用部分之所有權。另「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。」為公寓大廈管理條例第四條第二項之規定，由此可知區分所有權之建築物，與其基地有一體之特性。

Q96.什麼是公寓大廈之專有部分？

答：按公寓大廈可分為兩部分，一為專有部分，另一為共用部分。依公寓大廈管理條例第三條第三款之定義：「稱專有部分，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。」該所稱使用上之獨立性，其要件可以是構造上區劃之獨立，也可以是區界範圍明確標示形式上區劃之獨立。同時本條例第五十八條及第七條另有禁止做為專有部分之規定，第七條規定：公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分，因此本條例列舉數個屬於共用部分之空間，如第五十八條第二項所稱之「法定空地、法定防空避難設備及法定停車空間。」以及第七條第二款列示之「走廊或樓梯，通路或門廳，以及社區內各巷道、防火巷弄。」依法均不得為專有部分。

Q97.在購置公寓住戶中，專有部分所及範圍如何界定？

答：公寓大廈管理條例第五十六條第三項規定，建築物所有權第一次登記時其測繪原則，外牆以外緣為界，共用之牆壁，以牆壁之中心為界。因此專有部分所及範圍係以外牆之外緣以及共同壁之牆心為區界。另需特別說明，建築物外牆面雖已劃為外側住戶專有部分之範圍，但依照第八條第一項規定「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。」外牆面使用不得任意為之，仍應受限制。

Q98.公寓大廈之共用部分持分比例計算方法有無規定？

答：「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基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。」為公寓大廈管理條例第九條第一項之規定。另「共用部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，以及共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，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。」此項共有之性質為「分別共有」而非「共同共有」。共用部分之持分依建築物登記為準，期以公示性拘束受讓人或繼承人。就其使用言，有時亦不得因為區分有權人應有部分比例之不同而有差異。例如直通樓梯（自避難層通達屋頂平台）之使用，不因住戶居所面積或位置不同而受使用之限制。

Q99.共用部分及約定共用部分在形式上如何區別或認定？

答：共用部分成立的原因有二，第一是法定共用部分，公寓大廈管理條例第五十八條第二項列舉「法定空地、法定防空避難設備及法定停車空間」三種為當然之共用部分。第二是構造上或性質上之共用部分，對建築物基礎結構及安全或維持共用所必需之部分。公寓大廈管理條例第七條所列示者，例如公寓大廈所占基地、連通專有部分之走廊、樓梯、通往大門之通道、公寓大廈基礎工程、主要樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂構造，其他固定的設備，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。甚至約定專用部分有違法令使用限制之規定時，應予以禁止。另依規約而成約定共用部分，係指凡可供創設專有部分之建築空間，因區分所有權人會議之決議而變更為共用部分。例如大樓管理室。

Q100.公寓大廈共用部分（公共設施）可以單獨出售（或贈與、交換或設定抵押等）。

答：公寓大廈管理條例第四條第一項規定，「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。」此一規定與民法第七百六十五條之規定相同。第二項則規定「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。」意即

共用部分（公共設施）是不可以單獨出售、贈與、交換或設定抵押權等。

公寓大廈共用部分的所有權是隸屬各區分所有權人，而共用部分與各區分所有權人的「專有部分」，具有同一經濟目的，不得與專有部分分離而為處分。值得注意的是，在民法中建物與基地是可以分離而為移轉或設定負擔，但在公寓大廈之情況中，基地之所有權或地上權，各區分所有權人僅有其應有部分，為使公寓大廈的管理單純化，公寓大廈之建築物與其基地有一體之特性。

Q101.在專有部分的使用上，公寓大廈管理條例有何限制？

答：公寓大廈管理條例第十五條規定：「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。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。」因此，本條例實施後，除原建物使用限制外，並受規約約束，以維護全體住戶之生活品質。

目前有許多餐廳、KTV、酒廊等無視使用執照所載用途，擅自在住宅區任意設立，不但因人員出入複雜影響其他住戶的生活安寧，更可能造成火災等嚴重影響生命財產安全，日前所發生多起公眾場所的嚴重火災，不少即是此類擅自變更使用用途者，然因此公寓大廈管理條例第十五條，對此類違規案件，亦有規定得由管理委員會制止，制止不理，訴請法院強制其遷離，住戶為區分所有權人時並可命出讓其房屋及拍賣，同時依照第四十九條第二項規定，「有供營業使用事實之住戶有因違反第十五條第一項擅自變更專有或約定專用之使用行為，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。」想要走法律邊緣的違規使用人，不可不慎。

Q102.公寓大廈停車空間約定專用部分使用管理權問題。

答：依公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第四條第一項規定「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。」；第九條第二項規定「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。」，同條第四項規定「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。」；第十五條規定「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。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。」。

停車位一般狀況應屬約定專用部分之情形，如規約（依條例第三十一條之規定訂定者）有汽車停車位禁止停放機車之規定，管理委員會自得依前揭條例第十五條

之規定制止；停車位如屬共用部分之情形，如區分所有權人會議或規約另有約定者，管理委員會亦得依前揭條例第九條之規定制止；然停車位如屬專有部分之情形，依前揭條例第四條第一項之規定，因其得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉，管理委員會則無制止之權力。

Q103.房屋買賣契約書所附分管協議書效力為何。

答：依公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第三條第五款「本條例用辭定義如下：……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。……。」規定觀之，約定專用之方式並無特別規定，以口頭、書面（分管協議書）或依條例第三十一條規定均可。故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、法定空地或屋頂平台，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公寓大廈管理條例「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，故其應無效力之疑義。次參酌公寓大廈規約範本第十四條之規定亦係依前揭說明之精神訂定。

Q104.共用之屋頂平台應合法使用管理，應拆除之違章事實不會受是否有約定使用權所影響。

答：屋頂平台性質上不許分割而獨立為區分所有之客體，應由全體住戶共同使用，自係大樓之共同部分，縱使區分所有人依約定就共有部分有專用權者，仍應本於共有物之性質、構造使用之，且不得違背共有物之使用目的，始為合法。屋頂平台之構造設計一般均供作景觀休閒、逃生避難及管線設施安置等使用，另為免影響整棟房屋之載重設計而危其安全，使用屋頂平台自不容任意加蓋建築物。是縱使區分所有權人有使用屋頂平台之權限，其於平台上加蓋建物，占用平台大部分面積，導致其他共有人喪失景觀休閒等功能，且加重房屋之載重，即有違平台原有構造及功能，並有危房屋與住戶之安全，實非依約定之方法而為管理使用。

Q105.停車空間可分為共用部分、專用部分及約定專用之分別。

答：法定停車空間明列為共用部分，至獎勵增設之停車空間，如非位於法定空地、法定防空避難設備範圍內，得為專有部分；如屬共用部分但無同條例第七條規定不得為約定專用部分情形者，得約定專用。

Q106.公寓大廈之地下層是否為共用部分，應依事實認定。

答：按公寓大廈之地下層，依土地登記規則第七十六條規定，限於性質上非屬共同使用部分、且已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者，始能視同一般區分所有建物，即公寓大廈管理條例第三條第三款所稱之「專有部分」而辦理建物所有權第一次登記，依此規定反面觀之，若性質上為共同使用部分（即公寓大廈管理條例第三條第四款所稱之「共用部分」）者，自不能單獨成為所有權之客體，而

應依同規則第七十五條規定，另編建號，單獨登記為各區分所有權人共有，且於區分所有建物移轉時，隨同移轉於同一人，不得單獨移轉於非區分所有人。依社會通念，構造物係屬維持建築物安全所必要之支柱、屋頂、外牆、承重牆、或為公共樓梯間、消防設備、電梯間、機電室、公共大門、走廊、水塔等使用者，在構造上及使用上均不具有獨立性，應認為屬於共同使用部分而不能單獨成為所有權之客體。

Q107.防空避難室或法定停車空間應視其構造性質認定屬共用部分或專有部分。

答：地下室作為防空避難設備及法定停車空間使用，是否屬於共同使用部分而不能單獨成為所有權之客體，則非無爭議。按依建築法第一百零二條之一第一項、及建築技術規則建築設計施工編第五十九條至第六十二條、第一四〇條至第一四四條規定，建築物應附建防空避難設備或停車空間，細繹此等規範意旨，乃期使興建房屋時能兼顧社會（停車位不足）及民防（防空避難）需求，但此等規定之意涵中，僅要求必須依法設置防空避難設備及法定停車空間、且不能挪作他用（用途限定），並無強制依法附建之防空避難設備或停車空間僅能由區分所有權人共有之意，蓋防空避難設備之設置，旨在因應空襲等災變發生時，附近居民（包含公寓大廈之區分所有權人、使用人與鄰近獨立住宅之住戶與行人）能有避難之空間，而停車空間之設置，目的亦在於解決鄰近街道之停車問題，並未進一步限制該等防空避難設備或停車空間僅能供作區分所有權人使用、而不能供非區分所有權人使用。換言之，建築物依法附建之防空避難設備及法定停車空間，若在構造上得與其他部分區隔分離、在使用上亦具有獨立之出入通道時，即非不得作為單獨之所有權客體，於區分所有權人間、或房屋出賣人與買受人間對於此一防空避難設備或法定停車空間有特別約定時，宜基於私法自治之精神，准許渠等將此地下室之法定避難設備或法定停車空間約定為共同使用部分、專用部分、甚或是專有部分而使用，在約定為專有部分時，即應認為該部分亦屬區分所有。

Q108.地下室停車位如為共用部分，不得與專有部分分別轉讓。

答：按專有部分不得與其所屬建築物共同部分對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，公寓大廈管理條例第四條第二項定有明文。乃因區分所有建物之共同使用部分，性質上屬共有，且附屬於區分所有建物，共有人將各相關區分所有專有部分之建物移轉時，依土地登記規則第七十二條第二款（應為修訂後之第八十條）規定，其共同使用部分之所有權，亦隨之移轉與同一人。各共有人對於該共同使用部分之設施，雖可依其共有部分之經濟目的，加以使用或約定分管，但使用權為所有權之積極權能之一，不得與所有權分離而單獨為買賣標的。又地下室停車位共同使用部分，與建物專有部分，具有密切不可分之主從關係，建物專有部分所有人，不得將共同使用部分之車位使用權單獨出

售他人，或保留車位使用權而將建物專有部分出售他人。

Q109.公寓大廈「基地」之意義及其移轉登記之限制。

答：按本條例第四條第二項所稱之「基地」，即為建築法第十一條第一項所稱之建築基地，是包含該建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。

區分所有建物與其基地所有權屬同一人所有，而所有權人僅以建物基地設定抵押權，並於該條例施行後始行拍定者，拍定人持憑法院核發之建物或基地權利移轉證明書，申辦所有權移轉登記，仍應受公寓大廈管理條例第四條第二項規定之限制。另已登記之區分所有建物與其基地所有權非屬同一人者，不受前揭條項之限制。

Q110.共同領有使用執照之連棟式建築物，拆除部分建物重新申請建照，是否涉及條例第八條外牆面變更應經區分所有權人會議之決議？如又地下室未辦產權登記，擬拆除部分地下室（屬法定防空避難室等用途）是否又涉條例第十一條所稱「共用部分之拆除」？

答：一、同幢建物如各棟土地已辦理分割，且各自獨立互不影響，相關法規（如防空避難設備、停車空間、構造安全等）檢附均符規定，得依條例第三條第一款精神，認定各棟建物分別為獨立之「公寓大廈」，其立面變更或拆除改建等，免經他棟所有權人同意。

二、舊有建築物已辦理分割之各棟地下室，如有隔牆分割並符合建築基地法定空地分割辦法第三條之一之規定，且分屬各棟使用者，如經相關建築法規檢討均符規定（如防空避難設備、停車空間、構造安全等），其使用範圍之拆除自無須經他棟區分所有權人之同意。

Q111.公寓大廈騎樓是屬於專有部分或共用部分？

答：一、有關「騎樓」並未列入條例第 7 條列舉款項中，故其於建造執照申請時所檢附之詳細圖說，究應標示為「共用部分」或「專有部分」法無限制，於不影響公共通行之機能下，騎樓於建造執照圖說上區分所有之劃設，除連通市外通路或門廳部分須註明共用部分外，其餘部分得依慣例辦理。

二、另「按建築物設置騎樓係供公眾通行之用，建築技術規則設計施工編第 57 條第 2 款已有明定，不得裝設任何台階或阻礙物。騎樓地設置鐵捲門阻礙騎樓通暢，妨礙公共交通，除得依『道路交通管理處罰條例』處理外，亦可以依違章建築處理辦法之規定辦理。」。

Q112.公寓大廈共用部分、約定共用部分如何認定？

答：有關公寓大廈共用部分、約定共用部分之認定，應依起造人於申請建造執照時，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，加以

認定。另依條例第 23 條第 2 項第 1 款及第 33 條第 1 款規定，約定共用部分之範圍及使用主體，非經載明於規約者，不生效力，且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，否則不生效力。

【使用管理】

Q113.我購買大樓底樓店舖連帶其地下室，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？

答：按「法定防空避難設備」屬公寓大廈之當然共用部分為公寓大廈管理條例第五十八條第二項之規定，然於本法施行前，依該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，但依法仍不應違反其設置之目的，即依「台灣地區防空避難場所管理維護注意事項」第七點，申請利用防空地下室開設臨時對外營業場所之規定，如：不得妨礙防空避難、不違反分區使用規定，暨建築法規定及各業法令。已核准兼作停車空間者，其兼作面積，不得申請開設臨時對外營業場所。進入警戒戰備或宣布戒嚴時，凡是使用或占用的防空避難設備，應在二十四小時內，騰出供大眾作防空避難之用。

Q114.公寓大廈中那些地方不能占為己有專用之？

答：公寓大廈管理條例第七條規定：「下列各款，不得為約定專用部分：

- 1.公寓大廈本身所占之地面。
- 2.連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳，社區內各巷道、防火巷弄。
- 3.公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁，樓地板及屋頂之構造。
- 4.約定專用有違法令使用限制之規定者。
- 5.其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。」該限制之目的在於因應實際使用需要，明定應為共用部分而不得為約定專用部分者，以確保區分所有權人權益。例如，公寓大廈的一樓住戶王先生因為想要做個小本生意，經與全體住戶約定讓他在公寓大廈通往室外之庭院出入口擺置麵攤，經營賣麵生意，此約定有違公寓大廈管理條例第七條第二款之規定，王先生縱使事先與其他住戶有約定，仍不能在公寓大廈出入口處擺麵攤。

Q115.我購買七層大樓的頂樓時，與其他大樓住戶所簽訂的買賣契約書先有約定：「屋頂平台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七條第三款所稱公寓大廈屋頂之構造不得約定專用的規定？

答：按公寓大廈管理條例第七條第三款所稱之「屋頂構造」係指構造物體之本身而言，第八條規定「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難

設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」該所稱「樓頂平台」係指屋頂構造上方之平台空間。而樓頂平台之保管使用應本於樓頂平台本來之用法，依其性質、構造使用之，且無違樓頂平台之使用目的始為合法。故樓頂平台可以約定為約定專用部分但於屋頂做為自己的室內或以圍牆阻隔而使用，則有違其使用目的。

Q116.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？

答：按「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。」為公寓大廈管理條例第十條第一項之規定。區分所有權人併購隔鄰之專有部分後，原來共同壁變成為內牆，將之拆除有無違反規定，端視該牆壁在構造上之作用而定。換言之，該牆壁若屬構造上之承重牆，則不得拆除。依據第七條第三款之規定，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之項目，又該款規定之構造亦屬建築法第八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。

Q117.專有部分與共用部分如何區分。

答：按公寓大廈管理條例第五十六條第一項規定，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住戶規約草約。於設計變更時亦同，有關公寓大廈管理條例專有部分及共用部分之區別，應由建築師設計時予以界定。

Q118.公寓大廈除住宅使用外，是否可做其他用途？其限制如何？

答：公寓大廈管理條例第五條規定，「區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。」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。

而建築物之「正常使用」究係何指，概括而言，只要符合法令規定之使用方法即屬正常使用。亦即第十五條第一項之規定，「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，是建立在以人為基礎之健康、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。

以人為主體的群居生活條件之完整被保護與不可侵犯之共同利益行為，此見諸本條例後述之修繕、管理、維護及至管理委員會之輕度介入行為，都是以共同利益

為內容之延伸性規範。

Q119.於大廈內經營餐飲、瓦斯、電焊行業，或有堆置桶裝瓦斯，燒焊乙炔等危險物品，如何才得以維護住戶之安全。

答：公寓大廈管理條例第十七條：「住戶於公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者，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擔任。其投保、補償辦法及保險費率由中央主管機關會同財政部另定之。前項投保公共意外責任保險，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」。由於近年來全國各地陸續發生多起嚴重的火災事故，事後往往因為業者本身資產不足且未投保公共意外責任保險，致受難者家屬求告無門，為解決此一問題，本條文及明定區分所有權人強制保險義務與差額補償責任。

Q120.行政院同意開放設置游泳池前即已設置之消防蓄水池申請兼作游泳池使用。

答：關於開放民間設置游泳池，前經行政院八十六年三月三日台（八十六）內○八七五九號函同意在案。且經本部八十六年三月二十五日台內營字第八六○二四九三號函請各地方政府辦理。至開放民間設置游泳池前即已設置之消防蓄水池，在不妨礙消防專用蓄水池之使用，並能符合各類場所消防安全設備設置標準第三篇第四章第二節之設置規定，且經常保持其有效水量之原則下，得適用行政院同意開放民間設置游泳池之條件，申請兼作游泳池使用。

Q121.公寓大廈建築物屋頂平台可否加設圍籬。

答：按大廈住戶利用屋頂平台打球活動，需圍以網籬，該網籬如為臨時性且非屬建築法第七條所稱之雜項工作物者，在無危害公共安全條件下，其建築物高度計算，得依建築技術規則建築設計施工編第一條第七款第三目及第七之一款第三目規定，不計入建築物高度。惟屋頂平台之使用，因涉公寓大廈管理條例第八條規定，仍應經區分所有權人會議之決議辦理。

Q122.大樓內建商未售出之停車位，可否租予大樓外之人使用。

答：依公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第四條第一項規定「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。」，第十五條第一項規定「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。」。

來函所述情事，觀諸前揭條例規定，因建商亦屬區分所有權人，如將其所有未出售之停車位出租他人，似無不妥或違法之處。

Q123.公寓大廈之重大修繕或改良應如何決定。

答：涉公寓大廈之重大修繕或改良，而應踐行本條例第三十一條之程序始得為之，另亦釋示共用部分「重大」或「一般」修繕、維護及改良之認定，應依區分所有權人會議為之，如認定產生異議，亦應於區分所有權人會議中議決。

Q124.住宅得否經營美容院及仲介公司，社區大廈管理委員會可否於規約約定不得經營前述行業。

答：一、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，公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第四條第一項業有明定，係區分所有權人法定權利，規約之訂定自不得排除法律明定之權利義務。

二、另有關公寓大廈、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，本條例第二十三條已有明定，換言之，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。

Q125.公寓大廈建物設置之法定騎樓及一樓住戶之外牆面如何界定其使用權？

答：建築技術規則建築設計施工編第一條第十九款明定，外牆係指建築物外圍之牆壁，本案申請變更之外牆面，與依法設置之騎樓相連接，應仍受公寓大廈管理條例第八條規定限制。但建築物一樓如為商業使用，其第一層之騎樓內側住戶之外牆不在此限。

Q126.公寓大廈結構體內之水管管線因破裂而漏水，由何人支付修繕費用。

答：本題首應判斷者係上開水管管線破裂處究屬專有部分、約定專用部分或共用部分或約定共用部分或共同壁、樓地板，始得決定何人有修繕之義務。按專有部分、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之事由所致者，由該區分所有權人負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。公寓大廈管理條例第十條定有明文。故如果上開水管管線破裂處係在共用部分、約定共用部分，且破裂原因不可歸責於區分所有權人時，參諸公寓大廈管理條例第十條規定，自屬管理負責人或管理委員會始有修繕義務，故管理負責人或管理委員會修繕完畢後，該修理水管之費用應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。但如果區分所有權人會議或規約就共用部分、約定共用部分之管理、維護費用，另有規定負擔方式時，則依區分所有權人會議或規約之規定辦理。

Q127.公寓大廈專有部分建造夾層屋，是否以公寓大廈管理條例第八條規定或其他相關規定執行。

答：關於公寓大廈專有部分之使用規範及限制乙節，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。又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，公寓大廈管理條例第四條第一項及第十五條第一項業有明定，公寓大廈專有部分之使用自應照前揭規定辦理。另依前開條例第三條第十二款規定，規約係指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，其內容不得抵觸都市計畫法及建築法等法令規定，抵觸者無效，公寓大廈專有部分建造夾層屋，自應依前揭規定辦理，無涉同條例第八條規定。至所謂夾層係指夾於樓地板與天花板間之樓層；同一樓層內夾面積之和，超過該層面積三分之一或一百平方公尺者，視為另一樓層，其建造夾層屋自應依照建築法令有關規定辦理。

Q128.公寓大廈規約得否限制不得為身心障礙福利服務使用？

答：依據都市計畫法及建築法等法令規定，該公寓大廈坐落之土地使用分區及建築物之用途，得為身心障礙者之福利服務使用時，則不得以公寓大廈規約另予限制。

Q129.公寓大廈管理委員會可否於緊急用昇降機設置刷卡機或類似管制設備？

答：按有關公寓大廈管理委員會可否於緊急用昇降機間設置刷卡機或類似管制設備，公寓大廈管理條例並無明文限制，惟緊急用昇降機如設置刷卡機，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，緊急用昇降機不宜設置刷卡機；其設置仍依建築技術規則建築設計施工編第 55 條、第 106 條及第 107 條規定辦理。

Q130.一個停車位停放車輛數量有無限制。

答：每車位可停放汽車之數量，查中央建築法規及公寓大廈管理條例尚無規定。

Q131.住戶於公寓大廈內依法經營「餐飲」投保公共意外責任險如何認定？

答：公寓大廈管理條例第 17 條第 1 項係針對公寓大廈之住戶，有依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品之行為者，賦予投保公共意外責任保險之義務，上開條文並未訂有多少樓地板面積以下得免辦理投保之規定，故有關住戶於公寓大廈內依法經營「餐飲」者，當依條例第 17 條規定投保公共意外責任保險，其最低保險金額，並應符合「公寓大廈公共意外責任保險投保及火災保險費差額補償辦法」第 4 條之有關規定。

Q132.公寓大廈管理維護使用空間依建築法有關規定申請建築許可之相關事宜？

答：一、有關管理維護使用空間之設置，如為建築法所稱之建築物，仍須依建築法之相關規定申請許可。惟依建築法第 16 條規定，建築物及雜項工作物造價在一定金額以下或規模在一定標準以下者，得免由建築師設計，或監造或營造業承造，該造價金額或規模標準，由直轄市、縣(市)政府於建築管理規則中定之。

二、「建築技術規則建築設計施工編第 162 條第 1 項第 2 款規定得不計入總樓地板面積之『管理委員會使用空間』，應位於公寓大廈共用部分且不得約定專用」為 92 年 7 月 15 日內授營建管字第 0920087944 號函所釋示。上開函釋尚無限制「管理委員會使用空間」是否需集中一處設置，至其設置面積依建築設計施工編第 162 條第 2 款規定「機電設備空間、安全梯之梯間、緊急昇降機之機道、特別安全梯與緊急昇降機之排煙室及管理委員會使用空間面積之和，不得超過都市計畫法規或非都市土地使用管制規則規定該基地容積之百分之十五」。

三、另依公寓大廈管理條例第 56 條第 5 項規定，「本條例中華民國 92 年 12 月 9 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。」故如涉上開規定之公寓大廈管理維護使用空間，應否集中一處設置及面積有無上限，請逕向當地主管建築機關洽詢。

【住戶權利】

Q133.第二十四條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.....之一切權利義務事項。其意旨是否指繼受人曾經向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印者，始有遵守之義務，否則就沒有負擔遵守之義務。

答：繼受前之應作為義務與繼受後之應作為義務並無因果關係，此可從「應...『並』應...」看出，二者均併為義務，不因未履行繼受前義務而得免除繼受後義務。

Q134.第二十三條第二項列舉事項非經載明於規約者不生效力之規定，而第三條第五款及第六款分別規定，約定專用部份係公寓大廈共用部分經約定供.....使用者；約定共用部分係公寓大廈專有部分經約定供.....使用者。第九條第一項及第二項分別規定，各區分所有權人.....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.....為之。但另有約定者從其約定。前述條文所稱之約定依第二十三條第二項敘文之旨意是否專指規約，易言之，其他之約定不生效力或該約定雖經區分所有權人會議通過但未載入規約之前不生效力？

答：是。

Q135.第二十四條第二項所定之無權占有人，形式上其與本條例所稱之住戶均為專有部分之使用者，在實質上有何差異？如何認定？

答：第三條第八款以外之專有部分使用者，即任何未經區分所有權人同意而使用專有部分者，均屬無權占有人。

Q136.樓上排水管漏水，樓下的住戶有什麼救濟方式？

答：公寓大廈管理條例第十二條之規定，「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。」例如，樓上排水管漏水，若屬於樓板年久龜裂及管線失修以致造成漏水現象，則由樓地板上下方區分所有權人共同平均負擔維修費用。但若該管線破損現象係因樓上住戶在其住宅內施工不慎所造成者，則維修費用應由樓板上方區分所有權人負擔。同時，進行修護作業時，無論費用係雙方負擔或僅有一方負擔，如有必要進入任一方之專有部分或約定專用部分時，該住戶不得拒絕。此為第六條第一項第二款所明定。

Q137.大樓外牆常有住戶架設廣告看板，如有危險之虞，或妨礙觀瞻，有什麼辦法可以改善？

答：「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。」為公寓大廈管理條例第八條第一項之規定。按外牆或樓頂平台無論納入專有部分範圍，抑劃歸公寓大廈共同部分，可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，故再明文限制其使用。另從外牆之設置目的及通常使用方法而論，外牆係建築物外圍的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；故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。「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。」同條第二項之規定。

Q138.在法律上是否有規定規約原本的保管責任，由誰來擔任？如果未成立管理委員會或指定管理負責人時，又由誰來擔任之。

答：依照公寓大廈管理條例第三十六條第八款之規定，管理委員會之職務包括有「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。」，同時依第四十條之規定，管理負責人亦準用之。但公寓大廈未組成管理委員會且未選任管理負責人時，依第二十九條第五項之規定以區分所有權人會議之召集人為管理負責人，職是之故，由於規約之製訂，應經區分所有權人會議之決議後生效，故規約保管之義務人應為管理委員會；未組成管理委員會時是管理負責人；管理負責人亦未推舉時，則會議召集人應保管該規約。

Q139.我們現行約定的住戶公約，當時是經過全部承買戶簽字承認的，是否可以視為已經合於公寓大廈管理條例第三十一條要件，不必另再召會追認？

答：按公寓大廈施行前，住戶間約定之住戶公約，如不違反法律強制及禁止規定，仍應有效，但為明確其權利義務關係，宜依公寓大廈管理條例之規定訂定規約，以資適法。

Q140.公寓大廈訂定規約時之當事人已將專有部分過戶與他人，該受讓人可否以「契約效力不及於第三人」為藉口逃避規約義務？

答：規約由區分所有權人會議之決議通過才發生拘束全體區分所有權人及住戶之效力，但公寓大廈管理條例第二十四條之規定，「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。」故規約之效力，不僅對當事人有拘束力外，繼受人亦應遵守，有別於一般之契約。

Q141.何謂利害關係人。

答：公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第三十五條規定「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。」

所謂利害關係人係指有法律上利害關係之人（參閱民事訴訟法第二章第三節訴訟參加及行政程序法第一百七十四條），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利害關係人（參閱附件）。來函所述區分所有權人之配偶依條例第三條之定義，其應為住戶，依前開說明其亦屬利害關係人，故得依前揭條例第三十五條規定請求閱覽或影印。

Q142.強制出讓之受讓人資格及出讓價格應如何規範。

答：公寓大廈管理條例第十四條所定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，強制出讓之受讓人資格及出讓

價格應如何規範，查該條例並無明文，惟該條例未規定者，適用其他法令之規定，為該條例第一條第二項所明定，仍依照前揭規定辦理。

Q143.公寓大廈裡可以飼養寵物嗎？

答：公寓大廈管理條例第十六條對住戶之居住行為加以規範，所規定的事項，在其他法律中幾乎皆已有所規範，現今將之再歸納於本法中，對於生活品質的提昇，有其積極的意義，同時作為違反時的處罰依據，在管理及改善上亦有相當的助益。依本條第四項之規定：「住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。」，從本項反面來看，是允許在公寓大廈中飼養動物的，但仍有規定，因為適合公寓大廈飼養的動物不多，多會影響公共安寧。條文中規定不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，對於身處於同一公寓大廈的各區分所有權人而言，此項之規定或有不同意見，因而其中規定可由規約約定禁止飼養之動物，則視住戶之間的意見而定。

Q144.在公寓大廈內設立的公司行號負責人或員工是否為「住戶」？

答：設立於公寓大廈內的公司行號，係向區分所有權人承租使用該專有部分，該公司行號的負責人或員工，應屬經區分所有權人同意而為專有部分之使用者，應為住戶，其住戶之權利義務當依本條例相關規定辦理。

Q145.公寓大廈住戶於安全梯丟垃圾，管理委員會可否公告將公布姓名及罰款？

答：公寓大廈住戶如有違反條例第 16 條第 1 項之行為，管理委員會應予制止或按規約處理，至關住戶違反義務之處理方式，應載明於規約，始生效力。如涉私權爭執，宜循司法途徑解決。

Q146.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？

答：條例第 59 條之 1 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。

【違規處理】

Q147.第十六條第三項之規定，住戶未經申請主管機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。若住戶有建築法第七十三條第二項所定建造行為以外主要構造之變更時，其並未申請變更使用執照，依建築法第九十一條之規定應處六萬元至三十萬元罰鍰。但依第四十九條之規定則處四萬元至二十萬元罰鍰，主管機關究應以何者處罰之？

答：建築法與本條例規定之立法目的、規範內容與處罰對象均不相同，但建築法第七十三條有關變更規定與第七十七條之二有關裝修規定，若與本條例第十六條第三項發生競合時，尚無從判斷何者應優先適用，因就建築物使用管理而言，本條例似為建築法之特別法，而若就公寓大廈管理維護而言，建築法亦似為本條例之特別法，因此宜由直轄市、縣（市）主管機關依個案具體事實、申報人員及期望達成糾正行為之目的，以供判斷選擇引用建築法或本條例，例如若糾正不當行為目的在發揮住戶自治，以提升公寓大廈居住品質，宜適用本條例之規定，但若糾正目的著重建築管理，以維公共安全或欲限期令其停止使用，或拆除或回復原狀時，自宜適用建築法第九十一條、第九十五條之一之處罰。

Q148.第八條第二項、第十五條第二項及第十六條第五項之規定，本次修正時，增列需經制止而不遵從者之程序後，得報請主管機關處理，該制止而不遵從者之事實如何來認定？又主管機關是否需管理負責人或管理委員會有制止而不遵從之行爲後始得受理該案件，若未經制止之程序而報請主管機關處理時，主管機關應否代行制止？

答：制止得以書面或口頭為之，但應舉證證明業已制止而不遵從之事實，主管機關需查明管理負責人或管理委員會曾有制止之行爲，而住戶不遵從後，始得處理該案件。若未經管理負責人或管理委員會制止之程序而報請主管機關處理時，主管機關宜函請應先履行制止程序，不得逕行代為制止。

Q149.大樓的住戶常常在夜間敲打樑柱及牆壁等，造成噪音的污染，如何處理？

答：公寓大廈管理條例第十六條第一項之規定「住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行爲。」按住戶在夜間敲打樑柱及牆壁造成噪音，影響居住安寧，自可依據噪音防治或相關法規取締處罰。本項禁止之規定，在授予管理負責人或管理委員會出面制止處理之依憑，同時作為勸阻無效時，在改善居住品質而言，當有幫助。得依本條例第四十七條規定處罰。

Q150.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？

答：按「住戶不得於防火間隔、防火巷弄、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佔巷道妨礙出入。」公寓大廈管理條例第十六條第二項已有規定。住戶違反規定時，「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。」同條第五項已有規定。

又「違反第十六條第二項之規定者，由直轄市、縣（市）主管機關處新台幣四萬

元以上二十萬以下罰鍰。」為第四十九條第一項第四款之規定。另同條第二項又規定，「有供營業使用事實之住戶有違反第十六條第二項行為，因而致人於死者，處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新台幣一百萬元以上五百萬元以下罰金；致重傷者，處六月以上五年以下有期徒刑，得併科新台幣五十萬元以上二百五十萬元以下罰金。」

至對於屢勸不改或續犯者，第二十二條規定得「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。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。」

Q151.同一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？

答：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，應視為同時違反公寓大廈管理條例第五條規定「區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。」應依第四十九條第一項第一款規定，「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。」住戶經處以罰鍰後，仍不改善或續犯者，應依第二十二條規定，由管理負責人或管理委員會促請改善，於三個月內仍未改善者，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，則屬違反第十五條第一項規定「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。」並應依第四十九條第一項第三款處罰之。

Q152.住戶將房屋違法使用，其他住戶有什麼方法可以遏止？

答：按公寓大廈專有部分之利用應在正常使用及不違反區分所有權人共同利益之原則下為之。所謂「正常使用」係指在符合法令規定之使用方法使用之。所謂「違反區分所有權人共同利益之行為」，大致可分為三類，第一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。第二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。第三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

以引據公寓大廈管理條例第四章罰則之有關規定處分。至於住戶販賣毒品、開設賭場係屬違害治安行為，公寓大廈管理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。

Q153.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。

答：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，為公寓大廈管理條例第十六條所明文，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，如住戶又是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，依公寓大廈管理條例第二十二條規定，其事由要件有三：

- 1.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。
- 2.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。
- 3.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，其處理程序是由管理委員會、管理負責人或其他住戶視其違反程度及惡劣情形，採行下列二階段之處置：第一階段為勸解。管理委員會或管理負責人應促請當事人於三個月內改善。第二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。

此外，公寓大廈有第十三條第二款或第三款情形之一，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。

Q154.公寓大廈之違章建築應如何處理。

答：一、本部八十八年八月二十日(88)台內營字第八八七四二五八號函對於公寓大廈

之違章建築處理方式亦有明示，有關公寓大廈住戶之違章建築處理請依照辦理。

二、另「違章建築之拆除，由直轄市、縣(市)主管建築機關執行之。」「直轄市、縣(市)主管建築機關，應於接到違章建築查報人員報告之日起五日內實施勘查，認定必須拆除者，應即拆除之。認定尚未構成拆除要件者，通知違建人於收到通知之後三十日內，依建築法第三十條之規定補行申請執照。違建人之申請執照不合規定或逾期未補辦申領手續者，直轄市、縣(市)主管建築機關應拆除之。」分別為違章建築處理辦法第三條第一項及第五條之規定，有關違章建築之勘查、認定、拆除執行係直轄市、縣(市)主管建築機關之權責。

Q155.住戶違規停車佔用地下室公共空間如何處理。

答：依公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第九條第二項規定「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。」，同條第四項規定「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。」；第十五條規定「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。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。」；第十六條第二項規定「住戶不得於防火間隔、防火巷弄、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佔巷道妨礙出入。」，同條第五項規定「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，必要時得報請地方主管機關處理。」。

停車位一般狀況應屬約定專用部分之情形（亦有屬共用而非約定專用），如有前揭條例第十五條之情事自得依其規定處理；如屬共用部分之情形，有前揭條例第九條、第十六條之情事，則應依第九條、第十六條之規定處理。然是否涉及刑法第三百二十條第二項竊佔罪，仍應視其實際情事是否符合竊佔罪之構成要件而定。

Q156.住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第二項規定，區分所有權人是否有權制止住戶違規情事。

答：依公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第四十九條第一項第四款規定「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：……四、住戶違反第十六條第二項或第三項之規定者。……。」，條例第五十九條規定「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會有第四十七條、第四十八條或第四十九條各款情事之一時，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，報請直轄市、縣(市)主管機關處理。」。

來函所述情事，依條例之規定區分所有權人並無制止住戶違規情事之權，但依條例第五十九條規定 台端得以他區分所有權人之身分列舉事實及提出證據，報請主管機關依條例第四十九條第一項第四款之規定處以罰鍰。另如規約或區分所有權人會議之決議已規定管理委員會應制止此類行為時，則 台端亦可報請主管機關依條例第四十八條第五款之規定對管理負責人、主任委員或管理委員處以罰鍰。

Q157.公寓大廈違建是否列入優先處理。

答：公寓大廈違建，經管理負責人或管理委員會報請處理時，應優先適用本條例第八條及第四十九條第一項第二款之規定立即執行，不宜仍將之列入分類分期分區執行拆除違建之期程。

Q158.規約規定社區停車場違規停車執行問題。

答：有關 貴大廈地下室停車場之使用管理自得訂定於規約中或於規約約定另行訂定「地下室停車場使用管理辦法」。

如大廈之「地下室停車場使用管理辦法」對於不依規定停車之住戶有罰款之規定者，管理委員會得依其規定執行，惟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，否則管理委員會不宜逕行為之，以免承擔法律責任。

Q159.第五十七條第一項之規定，起造人應於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內辦理共用部分之移交；第二十八條之規定尚包括向主管機關報備，因此該成立或推選期日之起算期程是否以報備日為準？又第四十九條第一項第八款所稱起造人之違反規定，倘若起造人先違反第五十七條第一項之規定怠於辦理移交，復因不能通過檢測且怠於修復改善而違反同條第二項之規定時，應認定屬同一違反事件或認為是二件事件？

答：報備與否不影響管理組織之成立，故應以實際成立日期為準，而非以報備日為準。所述起造人違反情事係同一事件，即違反第五十七條第二項，則必違反第五十二條第一項，故第四十九條未區分違反第五十七條那一項。

Q160.住戶違反公寓大廈管理條例第 8 條第 2 項規定，經違規住戶抗爭以致無法回覆原狀時如何處理？。

答：住戶違反第 8 條第 1 項規定，屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會依條例第 8 條第 2 項規定回復原狀，如經違規住戶抗爭以致無法回覆原狀時，管理負責人或管理委員會針對該住戶之違規行為，仍得報請直轄市、縣（市）主管機關，依條例第 49 條第 1 項第 2 款規定，加以處罰。如尚有個案執行疑義，請檢具體事實資料，逕洽當地直轄市、縣（市）政府辦理。

【管理服務人】

Q161.關於公寓大廈管理維護公司可否經營停車場管理業務？

答：按 92 年 12 月 31 日修正後之公寓大廈管理條例及 94 年 7 月 12 日修正後之公寓大廈管理服務人管理辦法，對於公寓大廈管理維護公司未定有須專業經營之限制規定，其經營公寓大廈管理維護以外之業務時，當依其他法令之規定辦理。

Q162.公寓大廈管理維護公司是否須專業經營？

答：有關公寓大廈管理維護公司之規定，於 92 年 12 月 31 日修正之公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 41 條及第 43 條業定有明文，即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，同時依條例第 43 條規定執行業務，爰將上開辦法第 2 條第 1 項第 3 款之規定刪除。故修正後之條例及辦法，對於公寓大廈管理維護公司未定有須專業經營之限制規定，其經營公寓大廈管理維護以外之業務時，當依其他法令之規定辦理。

Q163.公寓大廈管理維護公司成立分公司應否申請許可？

答：經查相關規定，尚無公寓大廈管理維護公司成立分公司應申請許可之規定。惟公寓大廈管理條例及公寓大廈管理服務人管理辦法未規定者，適用其他法令如公司法等。

Q164.保全公司承攬社區保全業務，有無違反公寓大廈管理條例？

答：有關保全公司承攬社區保全業務，仍應依保全業法之相關規定辦理，至於該公司實際執行業務時，是否違反條例未經核發登記證而從事建築管理維護業務，應由直轄市、縣（市）政府就個案情形，加以認定。

Q165.公寓大廈管理服務人員之適用疑義？

答：管理服務人員受公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，委任或僱傭而執行建築物管理維護事務時，應領有中央主管機關核發之認可證，惟由區分所有權人或住戶自行管理執行管理維護事務，且非以此為業者，並無不可，不以取得中央主管機關核發之認可證為必要。至於依區分所有權人會議決議，委任或僱傭人員，負責對於公寓大廈管理維護公司或管理服務人員進行督導，如非執行建築物管理維護事務，自無前揭條例之適用。

【管理組織報備】

Q166.已同意報備之公寓大廈管理委員會，因名稱冗長不易牢記，函請變更名稱，是否應經區分所有權人會議同意。

答：一、按公寓大廈應向地方主管機關報備之事項，本部八十四年四月十八日台 9860

內營字第八六〇三〇六九號函已有明示。前揭申請報備之期限，上開條例查無明文限制。

二、另已申請報備之公寓大廈管理委員會若欲申請更改名稱，則原受理機關應予受理，惟原申請報備之管理委員會仍應提具業經區分所有權人會議決議同意更改名稱之會議紀錄，並繳回原申請報備證明始得申請變更之。

Q167.公寓大廈管理委員會申請報備時，應否要求檢附建物登記謄本，以供查對所有權人名冊。

答：公寓大廈管理組織申請報備程序係採申報制度，公寓大廈管理組織係屬自主性管理組織，主管機關受理報備申請案件應依申請人所填申請書內容辦理，設若申請人有偽造文書、侵害他人權利等情事，自應由申請人依法負其責任。是故，主管機關受理管理組織之申請報備，毋需核對建物登記謄本。

Q168.已申請報備之公寓大廈管理委員會如何辦理申請更改名稱。

答：已申請報備之公寓大廈管理委員會若欲申請更改名稱，則原受理機關應予受理，惟原申請報備之公寓大廈管理委員會，仍應提具業經區分所有權人會議決議同意更改名稱之會議紀錄，並繳回原申請報備證明始得申請變更之。

Q169.二個比鄰之公寓大廈管理委員會可否合併為一個管理組織。

答：已報備成立之二個管理委員會，如其為二個比鄰之公寓大廈，得經區分所有權人會議決議合併為一個管理組織；另同一建築基地範圍內或依山坡地開發建築管理辦法規定，以一開發許可申請案之範圍內，雖領有數張使用執照亦然。

Q170.同一宗基地有數幢各自獨立使用之公寓大廈准予分別成立管理委員會時，是否應各自召開區分所有權人會議為之。

答：同一宗基地有數幢各自獨立使用之公寓大廈，依管理組織報備處理原則，得分別成立管理委員會時，是否其對應之區分所有權人會議亦應召開，雖法無明文，但觀其旨意，宜先分別召開區分所有權人會議，分別訂定規約，或規約中訂有分別組設管理委員會條款，始得分別組成管理委員會。

Q171.公寓大廈於條例施行前經核准為守望相助管理組織可否據以申請報備。

答：關於公寓大廈於條例施行前經核准為守望相助管理組織者，仍應依公寓大廈管理條例第二十五條至第四十條、第五十五條之規定，重新成立公寓大廈管理組織申請報備。

Q172.公寓大廈管理組織之管理負責人、主任委員如有異動時，是否需再報原核備機關備查。

答：公寓大廈成立管理組織後管理負責人、主任委員有異動時，應向原受理機關申請報備。**【文字修正】**

Q173.依公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈推選管理負責人或申請地方主管機關指定一人為管理負責人，應否同時訂定規約並向地方主管機關報備。

答：按地方主管機關依同條例第二十九條第六項輔導推選管理負責人或指定住戶一人為管理負責人，與同條例第五十五條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，各有規範，應毋庸同時辦理。

Q174.經成立公寓大廈管理組織領有報備證明文件者，其管理委員會主任委員或管理負責人代為辦理建築物公共安全檢查申報時，可否以「公寓大廈管理組織報備證明」影本，代替房屋權利證明文件。

答：按建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第二條規定「本辦法所稱建築物公共安全檢查申報人，為建築物所有權人、使用人。前項建築物為公寓大廈者，得由其管理委員會主任委員或管理負責人代為申報。」另按公寓大廈管理組織申請報備處理原則第三點規定申請應備文件：1.申請書 2.訂定規約時之全體區分所有權人名冊及出席區分所有權人名冊 3.訂定規約時之區分所有權人會議紀錄 4.規約 5.公寓大廈或社區區分所有標的基本資料，第四點規定「公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人檢齊第三點規定應備文件報請直轄市、縣(市)政府備查。」，第五點第一款規定「申請案件經查文件齊全者，由受理報備機關發給同意報備書：」爰此，如經成立公寓大廈管理組織領有報備證明文件者，管理委員會主任委員或管理負責人代為申報該建築物公共安全檢查時，得檢附「公寓大廈管理組織報備證明」影本，免另檢附房屋權利證明文件。

Q175.住戶得否向受理報備機關申請閱覽管理委員會報備資料。

答：受理報備機關基於為民服務，得同意利害關係人申請閱覽管理委員會報備資料，得否影印請參酌行政程序法第四十六條第一項及第二項規定意旨辦理，即「當事人或利害關係人得向行政機關申請閱覽、抄寫、複印或攝影有關資料或卷宗。但以主張或維護其法律上利益有必要者為限。」

Q176.公寓大廈成立管理組織後，因規約訂定或修改是否須辦理申請報備手續？

答：一、有關規約訂定或修改是否須辦理申請報備手續，本條例及報備處理原則並無明文，惟規約如係依條例第 8 條所為之限制規定時，則須向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者始得適用，其修改時亦同。

二、同時考量各直轄市、縣(市)政府執行違反條例第 8 條、第 9 條、第 15 條、第 16 條等規定之處置時，亦有涉及規約之規定，為確實建立公寓大廈管理組織申請報備相關資料，俾利日後公寓大廈之管理及相關問題之處理，管理委員會或管理負責人依程序完成規約訂定或修改後，如依前揭條文及函釋辦

理報備申請，直轄市、縣（市）主管機關自當受理。

Q177.公寓大廈管理組織申請報備時「規約」是否為必須檢附文件？

答：配合 92 年 12 月 31 日修正之公寓大廈管理條例第 28 條第 1 項之立法意旨，即無需先行訂定規約即可成立管理委員會，並向直轄市、縣(市)主管機關報備，故有關公寓大廈管理組織申請報備時，「規約」非屬應備文件。至於該原則附件一之一申請報備檢查表內（二）檢附文件，將「最新規約內容」列入，係考量管理委員會或管理負責人於申請報備時，如將已完成訂定之規約併案檢附，直轄市、縣(市)主管機關自當受理，俾利日後公寓大廈之管理及相關問題之處理。

Q178.公寓大廈管理委員會未報備是否具有當事人能力及是否為法人？

答：一、查公寓大廈管理條例第 38 條第 1 項規定之立法原意，乃基於管理委員會依民事訴訟法第 40 條可以為訴訟之當事人，且必需依公寓大廈管理組織報備處理原則完成報備。

二、另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外，尚不得當然視為法人。

Q179.一國宅社區領有數張使用執照，政府依公寓大廈管理條例輔導成立管理組織時，可否成立一管理組織？

答：有關一國宅社區雖領有數張使用執照，如經直轄市、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，其管理組織之成立，自得依條例第 53 條規定辦理。

Q180.公寓大廈區分所有權人會議決議成立（或改選）管理組織後，其向主管機關申請報備有無期限之規定？

答：公寓大廈管理條例及處理原則並無報備期限之規定。

Q181.有關起造人與管理委員會或管理負責人已自行完成共用部分等之點交作業，是否仍需踐行公寓大廈管理條例第 57 條規定共用部分點交後向主管機關報備？

答：起造人與管理委員會或管理負責人已自行完成共用部分等之點交作業，仍應依公寓大廈管理條例第 57 條規定，會同政府主管機關辦理共用部分之點交。

【法規適用】

Q182.第二十六條規定非封閉式之公寓大廈集居社區可就其辦公、商場部分召開區分所有權人會議，該所稱非封閉式之公寓大廈集居社區其所定要件為何？

答：以該社區外圍無圍籬或無天然阻隔，致各幢建築物對外聯通道路或出入口不完全相同者，視為非封閉式公寓大廈。

Q183.起造人或建築業者為逃避第十八條所定繳納公共基金、第二十八條召集區分所有

權人會議及第五十七條現場點交之義務，申請建造執照時刻意不照第五十六條之規定檢附圖說及規約草約，但在領得建造執照後，卻以公寓大廈之區分所有樣式辦理銷售專有部分，該行為是否有違反第五十八條第一項之規定？理由何在？

答：第五十八條第一項之建造執照，當然得解釋為係指公寓大廈之建造執照，若為再求週延，可於施行細則中明訂之。故未依本條例第五十六條申請領得公寓大廈之建造執照，自不得辦理銷售，否則便屬違反第五十八條第一項，直轄市、縣（市）主管機關得依第四十九條處罰起造人或建築業者。

另外所表述之行為，亦將涉及違反公平交易法第二十一條不實廣告及違反消費者保護法第二十二條之確保廣告內容真實之義務。

Q184.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。

答：公寓大廈管理條例對於建築物構造種類與規模範圍，沒有限定適用的對象，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。

Q185.本人現住的四層樓公寓因有二十幾年歷史，已近老朽毀壞，亟思重新改建，惟有部分所有權人不表同意，此時於法有何解決之道？

答：依公寓大廈管理條例第十三條之規定：「公寓大廈之重建，應經全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人或典權人之同意。但有下列情形之一者，不在此限。一、配合都市更新計畫而實施重建者。二、嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞者。三、因地震、水災、風災、火災或其他重大事變，肇致危害公共安全者」，因此建築物如有該條但書法定重建的情形，無須經全體區分所有權人所同意，即得決議實施重建。另依第十四條之規定：「公寓大廈有前條第二款或第三款所定情形之一，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。」。綜上所述公寓大廈的重建，原則上應經全體區分所有權人及基地所有權人、地上權或典權人的同意；但若有上揭「法定重建之事由」，自可依該條例第三十一條的規定辦理。

Q186.公寓大廈管理條例訂有處罰的規定，由誰來舉發或必須由主管機關主動調查？執行程序如何？

答：按法律所定罰則之執行，其為行政罰者由主管機關執行，涉刑事罰者，應由檢察機關處理，另依本條例第五十九條之規定，「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，報請直轄市、縣（市）主管機關處理。」由此可知，本條例處罰之舉發，凡屬關係人均得為之。

Q187.公寓大廈管理條例施行前，所有的建築物是否在限期內都要強制成立管理委員會呢？

答：公寓大廈管理條例第五十五條之規定，「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。」。

Q188.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？

答：公寓大廈管理條例第五十八條第一項規定：「公寓大廈起造人或建築業，非經領得建造執照，不得辦理銷售」，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，遇此情事可向主管機關請求制止建築業者此一行為。並依第四十九條第一項第八款之規定，由直轄市、縣（市）主管機關處該起造人或建築業者新台幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰。承購戶如權利因而受損害，也可訴請司法機關處理。

Q189.我購買預售屋時，建築商曾經拿出公寓大廈的住戶規約給我看，這是否必要？對於完工後搬入進住時，是否會有什麼影響？

答：公寓大廈管理條例第五十六條第一、二項之規定「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。前項規約草約經買受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。」因此預售屋在取得建造執照之後，施工期間，建築業者提示之住戶規約草約，依規定在區分所有權人會議召開前，視為規約。對住戶及其繼承人有拘束力，但另依第六十條之規定，「規約範本，由中央主管機關定之。」第五十六條規約草約，應依前項規約範本制作。購買預售屋時之規約草約仍應符合中央主管機關頒定的規約範本。

Q190.公寓大廈管理條例公布前之舊有公寓大廈是否受條例之規範。

答：依公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第五十五條第一項規定「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。」，公寓大廈管理條例係於民國八十四年六月二十八日公布，所陳 貴大樓雖屬前開公布日前即已取得建造執照及使用執照，但仍有本條例之適用，差別僅在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。

Q191.「公寓大廈管理條例」與「促進產業升級條例」競合時適用問題。

答：依內政部八十六年一月三十日台內營字第八六七二一六四號函所示，有關在工業區內之大廈，其建築物各層用途為工廠，經主管機關認定，如符合公寓大廈管理條例第三條第一款「公寓大廈」之定義者，依前揭條例第三章之規定，仍應成立管理組織。然依促進產業升級條例第三十四條及第六十四條之規定觀之，工業區內供公共使用之土地及公共建築物與設施其所有權登記為國有、直轄市有或縣(市)有，而依前揭條例第六十三條第二項規定設置之管理機構其係辦理工業區之管理有關事宜與公寓大廈管理條例之管理組織意義與功能不同，其間並無競合之適用問題。

Q192.公寓大廈管理條例第五十三條所稱「共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者」，其範圍如何認定？

答：依公寓大廈管理條例第五十三條規定：「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。」為明確規範其適用範圍，應以同一建築基地範圍為限，如係依山坡地開發建築管理辦法規定，申請開發許可建築者，以其申請開發許可之範圍為限。

Q193.公寓大廈管理條例第五十條已授權鄉、鎮、市區公所辦理，是否應包括執行第四十七條、第四十八條及第四十九條之罰鍰處分？本條例相關罰鍰處分之執行，是否有授權範圍之適用乙案。

答：按公寓大廈管理條例第二條規定「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。」，同條例第五十條規定，主管機關應處理事項，得委託或委辦鄉、鎮、市、區公所辦理，有關函詢本條例第五十條，既有得授權鄉、鎮、市區公所辦理主管機關處理事項之規定，同條例第五十九條又規定主管機關處理第四十七條、第四十八條或第四十九條各款情事，則其授權範圍是否包括執行罰鍰處分，是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會

有第四十七條、第八條或第四十九條各款情事之一時，應依同條例第三十八條或第三十九條規定，罰鍰由直轄市、縣（市）主管機關執行處分，不得授權鄉、鎮、市區公所辦理。

Q194.建管法令與地政法令計算建物面積方式是否不同。

答：按建築技術規則建築設計施工編第一條第三款建築面積之規定，係作為建築設計時核算建蔽率之依據，其訂定目的及作用與公寓大廈管理條例第五十六條第三項之測繪規定分屬二事，且其法源亦不相隸屬，故首揭建築面積之核算就實務執行上不同乃正常結果。

Q195.有關區分所有權人會議決議，於條例修正後，其修正前所定之規約引述本條例條文因修正變更條次及內容，應如何適用？

答：按規約內容引用條例修正前之條文，即以當時條文之內容作為規約之內容，該規約約定條文於未經區分所有權人會議決議修正前，仍具一定效力，惟為免規約引用條文與條例現行條文不合致，仍應由區分所有權人探求該規約原約定意旨，如有配合條例現行條文修正規約相關文字之必要，並請儘速依程序修正。

Q196.關於公寓大廈管理條例 92 年 12 月 31 日修正前所報備之規約有無同條例第 8 條第 1 項之適用？

答：公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項，因該條文並無排除規定，故於條例 92 年 12 月 31 日修正前報備之規約或區分所有權人會議決議，亦有該條文之適用，惟規約之內容自不得牴觸本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法等法令規定，牴觸者無效。

Q197.公寓大廈管理條例第 27 條第 3 項中「他人」，得否限制委託對象？

答：按民法總則編第二章人之規定，包括自然人及法人，前開條例第 27 條第 3 項所稱之「他人」，因條文未有例外規定，應包括自然人及法人。

Q198.公寓大廈管理條例第 35 條規定所稱之「利害關係人」是否包含「借住戶」或區分所有權人出示委任狀委任之「受任人」？

答：符合住戶之規定者，自得行使條例第 35 條規定之權利。另區分所有權人委任「受任人」之權責，請依民法之相關規定辦理。

Q199.公寓大廈管理條例公布施行前已領得使用執照之公寓大廈，惟未成立管理委員會，其住戶在公寓大廈之行為，是否有公寓大廈管理條例適用之執行？

答：按公寓大廈管理條例規定，如果未成立管理委員會或選定管理負責人時，除不能適用管理組織相關辦法外，其住戶在公寓大廈之行為，仍適用公寓大廈管理條例，故該公寓大廈如無管理組織之設立及規約之訂定，住戶得逕依本條例第 59 條申請

地方主管機關對違法住戶予以處理。最高行政法院 92 年度判字第 1322 號之判決要旨，「住戶之違反行為及管理委員會或主管機關之制止行為，均須對公寓大廈管理條例施行後之行為人為限。至公寓大廈管理條例施行前，如有違反規定變更使用者，因屬既存之違建，僅能適用行為時之建築法或其相關法規處理，方符合法規不溯及既往之原則。」。

Q200.公寓大廈規約範本第 3 條第 11 款之適用範圍？

答：按區分所有權人會議決議之成立，公寓大廈管理條例第 31 條、第 32 條定有明文。又按「區分所有權人會議依第 10 款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第 10 款定額者……」為公寓大廈規約範本（以下簡稱規約範本）第 3 條第 11 款所明定，故區分所有權人會議依規約範本第 3 條第 10 款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達規約範本第 3 條第 10 款定額者，皆有前揭條文之適用，並非僅限於規約範本第 3 條第 3 款第 1 日至第 5 日決議事項以外之其餘決議事項。惟該規約範本僅供參考性質，並無強制效力，故有關公寓大廈之規約，仍需依公寓大廈管理條例第 3 條第 9 款