

公寓大廈管理案例彙編

大溪區○○管理委員會是否得以規約限制住戶於專有部分進行增建案	
案由說明	住戶於專有部分欲增建並依建築法規定領有建造執照，管理委員會是否得依規約規定限制住戶於專有部分進行增建
建議處理方式	<p>一、按內政部 85 年 5 月 25 日台(85)內營字第 8572695 號函釋：「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 4 條第 1 項及第 15 條第 1 項業有明定，公寓大廈專有部分之使用自應依照前揭規定辦理。</p> <p>二、另依前開條例第 3 條第 12 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。」，故公寓大廈住戶若依建築法之規定申請增建，自不得以公寓大廈規約予以禁止。</p>
楊梅區○○社區管理委員選任疑義案	
案由說明	○○社區規約規定，累計三個月(含)以上未繳納管理費者，不得參選管理委員，是否抵觸公寓大廈管理條例
建議處理方式	<p>一、按公寓大廈管理條例第 29 條第 2 項規定：「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。」。</p> <p>二、故主任委員、管理委員之選任資格，規約有規定者，從其規定，未規定者，依區分所有權人會議之決議。又區分所有權人會議之決議，應踐行條例第 30 條至第 32 條及第 34 條規定程序，始有效力。</p> <p>三、至於規約內容或區分所有權人會議決議，如有爭議，事涉私權，宜請循司法途徑解決。</p>

平鎮區○○社區住戶於梯間堆置雜物案	
案由說明	住戶於樓梯間堆放雜物造成通行不便
建議處理方式	<p>一、按公寓大廈管理條例第 16 條、第 36 條規定：「...住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。...住戶違反前四項規定時，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」、「管理委員會之職務如：...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...五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供...」。</p> <p>二、請管理委員會依據規約及公寓大廈管理條例規定，善盡管理維護權責應全面清查、以書面制止並限期督促住戶改善；倘不改善或不履行者，依條例第 59 條規定檢具違規人姓名、相關制止紀錄、送達證明、改善前、中、後照片等佐證文件造冊送府依規定辦理。</p>
平鎮區○○社區噴水池馬達噪音案	
案由說明	社區內有設置噴水池，因馬達零件損壞導致持續出現低頻噪音，該噪音影響住戶甚大，已有向管委會反映，但管委會處理消極
建議處理方式	<p>一、按公寓大廈管理條例第 10 條及第 36 條規定略以：「...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...」、「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。三、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項...」。</p> <p>二、請管委會依據規約及公寓大廈管理條例善盡管理維護權責，儘速改善馬達所出現低頻噪音，並將處理情形公告住戶周知，以維社區和諧。</p>

桃園區○○社區管理委員會住戶飼養寵物吠叫聲嚴重影響居住安寧案	
案由說明	社區住戶飼養寵物吠叫聲嚴重影響居住安寧
建議處理方式	<p>一、按內政部 97 年 1 月 8 日內授營建管字第 0970800113 號函示略以：...二、另依行政院環境保護署 96 年 12 月 31 日環署空字第 0960097205 號函示：「三、另依據噪音管制法第 4 條規定，製造不具持續性或不易量測而足以妨害他人生活安寧之聲音者，由警察機關依有關法令處理之。</p> <p>二、再按公寓大廈管理條例(以下稱為條例)第 16 條第 1 項所稱喧囂、振動之噪音管制標準，未有明文，故依條例第 1 條第 2 項規定，適用噪音管制法等其他相關法令規定由警察機關處理(建請逕為通報)；又按旨揭噪音涉影響公共安寧事實之認定，依據行政院環境保護署「近鄰噪音處理手冊」及「社會秩序維護法」第 72 條第 1 項第 3 款規定該等噪音認定裁量亦係由警察機關辦理。</p>
桃園區○○社區放任住戶違建存在不處理疑義案	
案由說明	該違建存在快 2 年，前兩任主委均未勸阻制止，顯已侵佔住戶權益
建議處理方式	<p>一、請管理委員會善盡管理維護權責「通案清查」社區內違規住戶，並限期改善；倘經制止不從，請於改善期限後，依公寓大廈管理條例第 59 條規定，檢附違規相片(含限期已改善前、後照片及限期未改善前、後照片)、相關制止函文證明(送達證明回執)、違規人姓名、地址等相關資料造冊後提報本處憑辦。</p> <p>二、另「桃園市違章建築處理要點」第四點：「...既存違建應分類、分階段執行拆除。」附表一(A類優先拆除-A2類組)影響公寓大廈或社區公共權益或安全之情形，經公寓大廈區分所有權人會議決議由公寓大廈管理委員會檢舉之案件，或經該棟公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人過半數以上及其區分所有權比例合計過半數之意，共同連署檢舉之案件，請管理委員會依規定辦理。</p>

蘆竹區○○社區反應樓上住戶製造噪音嚴重影響居住安寧，管委會對住戶所提意見表置之不理疑義	
案由說明	近鄰室內喧鬧，深夜喧嘩，妨礙公眾安寧，管委會應本權責勸導住戶改善，倘屢勸不聽，應洽警察機關反映，依社會秩序維護法第 72 條第 1 條及第 3 條派員查處
建議處理方式	<p>一、按內政部 97 年 1 月 8 日內授營建管字第 0970800113 號函示略以：...二、另依行政院環境保護署 96 年 12 月 31 日環署空字第 0960097205 號函示：「三、另依據噪音管制法第 4 條規定，製造不具持續性或不易量測而足以妨害他人生活安寧之聲音者，由警察機關依有關法令處理之。故有關上開條例第 16 條第 1 項所稱喧囂、振動之噪音管制標準，本條例未有明文，故按本條例第 1 條第 2 項規定，適用噪音管制法等其他相關法令規定由警察機關處理(建請逕為通報)；再按旨揭噪音涉影響公共安寧事實之認定，依據行政院環境保護署「近鄰噪音處理手冊」及「社會秩序維護法」第 72 條第 1 項第 3 款規定該等噪音認定裁量亦係由警察機關辦理。</p> <p>二、有關住戶發生公寓大廈管理條例第 16 條第 1 項所稱之喧囂、振動之噪音管制標準，公寓大廈管理條例未明文規定；依條例第 1 條第 2 項規定，適用噪音管制法、社會秩序維護法關法令規定辦理。</p> <p>三、是以住戶發生噪音之行為，其處理依其行為內容，依據內政部營建署 97 年 1 月 8 日內授營建管字第 0970800113 號函釋略以：「...噪音管制法第 4 條規定，製造不具持續性或不易量測而足以妨害他人生活安寧之聲音者，由警察機關依有關法令處理之。」，故本案宜向當地警察機關通報，倘經警察機關認定屬實請檢具違規事證函知本處。</p>
蘆竹區○○社區管理委員會於地下停車空間增設倉庫出租案	
案由說明	管理委員會依區分所有權人會議通過空間活化提案並訂有管理辦法，於地下二層增設停車格及倉庫出租於地下停車空間增設倉庫出租
建議處理方式	<p>一、按公寓大廈管理條例第 3 條第 7、9、12 項、第 9 條、第 16 條第 2、5 項規定，停車空間變更一節，應注意建築物原核准之停車空間變更是否辦理變更使用執照問題。</p> <p>二、社區地下室二層增設停車格、倉庫出租，顯已違反建築法規定，應辦理使用執照變更或恢復原狀。</p>

大園區○○社區管理委員會住戶經營引擎積碳清除作業案	
案由說明	有關社區住戶經營引擎積碳清除作業，其不定時之異味及車輛進出，嚴重影響住戶居住品質
建議處理方式	<p>一、按公寓大廈管理條例第1條第2項及第16條第1項規定：「本條例未規定者，適用其他法令之規定。」、「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為。」。</p> <p>二、惟上開條例所稱之公共衛生、公共安寧及公共安全標準本條例未有明文，故有關造成環境品質情事，請環境保護局本於權責卓處，倘經認定屬實，請檢具違規事證函知本處續處。</p>
大園區○○社區管理委員會住戶架設衛星天線案	
案由說明	有關社區住戶架設衛星天線
建議處理方式	<p>一、按公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)規定，合先敘明(及內政部營建署100年9月16日營署建管字第01002916495號函釋略以)：</p> <p>(一)第8條第1、3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。」、「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。」。</p> <p>(二)惟外牆面使用，涉及區分所有權人權益。...惟規約規定或區分所有權人會議決議有原則性限制或禁止規定時，並向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案，當依決議或規定辦理。至於管理委員會係依規約或區分所有權人會議決議執行，並無直接決定之權利。</p> <p>二、次按內政部營建署97年7月14日內授營建管字09708056209號函釋：「查條例第8條並無溯及既往特別規定」，併予敘明。</p> <p>三、再按內政部營建署94年3月7日營署建管字第0940009750</p>

	<p>號函釋：「有關社區住戶欲向管理委員會申請設置衛星接收設備（小耳朵），如該衛星接收設備係欲設置於公寓大廈共用部分時，則應依條例第 9、10 條規定辦理。又該衛星接收設備是否屬無線電基地台等類似強波發射設備之認定，係屬交通部權責，倘經認定屬條例第 33 條第 2 款所定之無線電基地台等類似強波發射設備，自有該條例第 33 條第 2 款之適用。」。</p> <p>四、有關住戶於外牆面架設衛星天線一節，貴社區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；惟無溯及既往特別規定。</p>
<p>桃園區○○社區住戶地下室一車位停二部車超出而使用共同部分疑義</p>	
<p>案由說明</p>	<p>桃園區管委會來函陳述社區住戶使用地下室一車位停二部車有超出車格之行為，該行為係屬長期違規占用業經勸導無效，也對其他遵守規約的住戶難以交代，恐有後續效應擴大之虞</p>
<p>建議處理方式</p>	<p>一、為明確認定其是否違反之條例以利後續公寓大廈管理，本處 106 年 7 月 5 日桃建寓字第 1060039489 號函請內政部營建署釋疑。</p> <p>二、案經內政部營建署 106 年 7 月 26 日營署建管字第 1060042896 號函說明三：「至公寓大廈管理條例第 16 條執行疑義一節，查本署 98 年 7 月 21 日營署建管字第 0980046326 號函已有明示，故住戶於上開條例第 16 條第 2 項列舉處所之使用行為要屬有妨礙『維護建築物公共安全及逃生避難與出入通行』目的時，才以違反條例第 16 條第 2 項規定處理」；再按內政部 101 年 3 月 12 日營署建管字第 1010013782 號函釋：「...一停車位停放 2 輛汽車，超出停車位而使用共用部分是否有違設置目的及通常使用方法一節，應就其是否有無妨礙出入口、車道或其他車位使用之情形」，合先敘明。</p> <p>三、是以，本案宜請管理委員會依上開函釋規定查明釐清是否妨礙「維護建築物公共安全及逃生避難與出入通行」之目的，以維社區和諧運作。</p>

龜山區○○管理委員會是否可依公寓大廈管理條例第 32 條修改社區規約案	
案由說明	旨案社區總共 925 戶，長年因區分所有權人會議重開議修訂社區「規約變更」部分門檻過高爭議不斷；其社區規約第 12 條將「規約變更」內入特別決議之部分，是以重開議部分用其社區規約第 12 條辦理或比照 97 年 1 月 2 日營署建管字第 0960072738 號函辦理？另其社區規約第 12 條之訂定是否有違背母法條例第 32 條之重開議精神？
建議處理方式	一、依 95 年 12 月 22 日營署建管字第 0952920104 號函基於『社區自治』之精神，得於規約另為不同之規定，又按『規約既有另外規定，即應依規約辦理。』 二、爰此，請管委會依社區規約、上開函釋妥處，並將查處結果公告住戶周知，以維護社區和諧。
八德區○○社區本府環保局惠請協助輔導該社區妥善運作以利污水處理廠修繕案	
案由說明	○○社區管理委員會業已未改選運作多年，因社區污水處理廠待需修繕，故本府環保局惠請本處協助輔導該社區妥善運作以利污水處理廠修繕
建議處理方式	一、按內政部 96 年 6 月 1 日台內營字第 0960028390 號函，先予敘明： （一）公寓大廈管理委員會主任委員、管理委員之解任，依規約之規定，未規定者，依區分所有權人會議決之決議。 （二）公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人，其已報備在案之公寓大廈管理委員會，如管理委員全體解任後，除儘速依法重新選任成立管理委員會或推選管理負責人外，未成立或推選前，以條例第 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，本署業以 94 年 11 月 21 日營署建管字第 0940061724 號函示在案。 二、據查○○社區管理委員會已長久未執行相關管理職務，爰此，請協助公告周知，貴社區區分所有人得依上開函釋請求辦理，以協助社區污水處理廠修繕。

龜山區○○社區開區分所有權人會議，出席人員無委託書疑義案	
案由說明	社區 10 月時開區權會，有一戶出席人非區權人本人、也無委託書，卻參與開會過程
建議處理方式	<p>一、按內政部營建署 103 年 3 月 24 日營署建管字第 1030015902 號函釋略以：「...公寓大廈管理條例第 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。」；另按內政部營建署 99 年 6 月 25 日營署建管字第 0990041016 號函釋略以：「...上開條文須由『區分所有權人』本人以『書面』方式委託他人代理出席，始具效力，如他人代理出席未出具書面委託，自無法納入該會議出席人數之計算。...」。</p> <p>二、請管委會依第 27 條第 3 項規定查明妥處；倘有爭議，建請依條例第 25 條規定召開臨時區分所有權人會議議決，以回復社區自治，維護社區和諧。另受託人行使委託人之權利範圍，涉委託人委託權限，如有爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決。</p>
八德區○○社區聘請無證照管理服務人員（總幹事）疑義案	
案由說明	社區派遣無管理事務證照人員擔任社區總幹事
建議處理方式	<p>一、公寓大廈條例第 42、50 條規定：「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。」、「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 42 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 4 萬元以上 20 萬元以下罰鍰；其拒不遵從者，得按次連續處罰。」。</p> <p>二、請管委會善盡管理維護權責查明釐清，不得委任或僱傭無證照之管理服務人員執行社區管理維護事務；並將查處情形公告住戶周知及函復本處撤銷列管，杜絕爭議並維護社區和諧。</p>

桃園區○○社區住戶於公共空間設置汽車充電裝置管線案

案由說明

住戶於公共空間設置汽車充電裝置管線使用社區公設部分

建議處理方式

- 一、按公寓大廈管理條例規定：
- (一)第 8 條第 1 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」。
 - (二)第 10 條第 2 項略以：「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。...」。
 - (三)第 11 條第 1 項規定：「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。」。
 - (四)第 23 條第 1 項及同條第 2 項第 2、7 款規定略以：「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。」、「……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。」、「七、糾紛之協調程序。」。
- 二、請依上開規定辦理；惟倘區分所有權人與公寓大廈管理組織間因前後同意事項不一，致生後續決議效力爭執(或認有住戶權益之損害賠償)等事宜者，係屬私權，建請循司法途徑主張之。