

彰化縣公寓大廈管理案例彙編

一、有關住戶之權利義務

1.彰化市○○社區：鄰居噪音干擾影響居住品質案。	
案由說明	張小姐深受鄰居噪音干擾，多次向管委會反映，惟管委會表示已制止多次仍未改善。
適用法條與處理方式	<p>一、依公寓大廈管理條例第 16 條第 1 項、第 47 條第 2 款「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」，「管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理」，另必要時可「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」。</p> <p>二、惟噪音認定有一定之標準，按內政部 97 年 1 月 8 日內授營建管字第 0970800113 號函釋略以：...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)。</p> <p>三、又依「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>四、本案係社區內噪音，應由管委會主動協調溝通，如無改善，屬持續性之噪音由管委會請環保局測量，間歇性的噪音則由管委會向當地警察機關通報，如已認定屬實卻仍無改善，可檢具違規事證函知本府建設處依公寓大廈管理條例處理。</p>

2.彰化市○○社區：社區調漲管理費未經區權會同意案。	
案由說明	張先生質歎社區調漲管理費未經區權會同意，程序有瑕疵。
適用法條與處理方式	<p>一、「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」；另公寓大廈應設置公共基金，「公共基金區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納」係其來源之一，為公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項、第 18 條第 1 項所明訂。</p> <p>二、因此，有關社區調漲管理費用，必須經由區分所有權人會議通過方可施行。</p>
3.彰化市○○社區：公共空間堆積之雜物可否視同廢棄物處理？	
案由說明	管委會詢問住戶於公共區域擺放私人物品，經勸告後未有改善，是否可將堆積之雜物視同廢棄物處理？
適用法條與處理方式	<p>一、「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」，住戶如有違反，「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」，「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」，為公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項、第 49 條第 1 項第 4 款所明訂。</p> <p>二、惟依公寓大廈管理條例第 23 條第 2 項第 4 款規定，「違反義務之處理方式」非經載明規約者，不生效力；如貴管委會以廢棄物處理住戶私人物品，因物品係屬有主物，恐有涉民法侵權行為。</p>

4.員林市○○社區：社區住戶長期堆放雜物於公共走廊案。

案由說明	住戶陳情鄰居長期將鞋櫃、腳踏車等私人物品放置於公共走廊，已影響公共安全。
適用法條與處理方式	<p>一、「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」，住戶如有違反，「管理負責人或管理委員會應予制止。」為公寓大廈管理條例第16條第2項、第4項所明訂。</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49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> <p>三、如經管委會制止仍不從，「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」，為公寓大廈管理條例第49條第1項第4款所明訂。</p> <p>四、如雜物不知何住戶堆放，建議提送區分所有權人會議討論處理方式，如拍照公告限期處理，於期限後整理堆放儲藏室，再於一定年限後公告限期請環保公司或環保局清除，但建議洽詢法律專業人士如何兼顧住戶權益。</p>

5.彰化市○○社區：社區地下室停車場管理規則，是否需要區權會通過？

案由說明	住戶於公寓大廈地下室放置私人物品遭管委會制止，詢問縣府「公寓大廈地下室專有汽車格是否為開放空間，如管委會制定管理規則禁止堆置物品，是否需全體住戶表決通過」？
適用法條與處理方式	一、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

	<p>更」，為公寓大廈管理條例第9條第2項、第15條所明定。依上開規定，無論汽車停車位屬於共用部分或專有部分或約定專用部分，都必須依社區規約及法令規範使用。而依公寓大廈管理條例第3條第12款，規約係「經區分所有權人會議決議之共同遵守事項」，社區所訂停車場管理規則必須經由區分所有權人會議決議通過。</p>
<p>6.彰化市○○社區：住戶於公寓大廈外牆擺放盆栽，可否逕依公寓大廈管理條例處罰之疑義。</p>	
<p>案由說明</p>	<p>住戶於公寓大廈外牆擺放盆栽，管委會直接函請縣府依公寓大廈管理條例處罰，卻未訂定相關規約並向主管機關報備。</p>
<p>適用法條與處理方式</p>	<p>一、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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第8條第1項、第3項所明訂。</p> <p>二、依上開規定，管委會針對住戶變更外牆外觀之類似行為，社區應訂定相關規約或有區權會之決議，並向主管機關報備，方得依公寓大廈管理條例第8條予以限制。</p> <p>三、「管理委員會之職務如下：……五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。……十三、其他依本條例或規約所定事項。」為公寓大廈管理條例第36條第5項、第13項所明訂，爰住戶之違規行為，依社區自治精神，管委會仍需先盡到制止之責。</p>

7.彰化市○○社區：社區住戶於頂樓平臺加蓋違建案。	
案由說明	住戶於公寓大廈頂樓平臺加蓋違建，致其他住戶陳情本府以公寓大廈管理條例處理。
適用法條與處理方式	<p>一、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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項、第 3 項所明訂。</p> <p>二、另依據內政部 93 年 8 月 27 日營署建管字第 0932913778 號函釋，「如該公寓大廈之規約或區分所有權人會議決議未依條例第 8 條第 1 項規定向直轄市、縣(市)主管機關完成報備；或規約或區分所有權人會議決議，對於該公寓大廈周圍上下、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沒有限制時，自無條例第 49 條第 1 項第 2 款規定之通用。」</p> <p>三、依上開規定及函釋，管委會針對住戶變更樓頂平臺構造之類似行為，社區應訂定相關規約或有區權會之決議，並向主管機關報備，方得依公寓大廈管理條例第 8 條予以限制。如社區未訂定相關規約或有區權會之決議，並向主管機關報備，則由主管機關依法令(建築法)查處。</p>
8.彰化市○○社區：住戶未經管委會同意，擅自變更鋁窗樣式及顏色案。	
案由說明	彰化市○○社區住戶未經管委會同意，擅自變更鋁窗樣式及顏色，管委會認已違反該社區規約，請住戶回復原狀。

<p>適用法條與處理方式</p>	<p>一、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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項、第 3 項所明訂。</p> <p>二、依上開條例，有關陽台樣式之變更，社區應訂定相關規約或有區權會之決議，並向主管機關報備涉及，方得依公寓大廈管理條例第 8 條予以限制。如社區未訂定相關規約或有區權會之決議，並向主管機關報備，則由主管機關依法令(建築法)查處。</p> <p>三、另外，即使規約有規定陽台加窗之型式、顏色等，惟陽台加窗與核准使用執照圖說不符，依條例第 8 條規定，規約規定已違反建築法等相關規定，故其規約規定係屬無效。如經管委會制止後仍未改善，則由主管機關依違章建築處理辦法辦理。</p>
<p>9.員林市○○社區：管委會是否有權收取停車位費用且自行訂定金額案。</p>	
<p>案由說明</p>	<p>員林市○○社區原無管委會，管委會成立後，有住戶陳情社區管委會收取停車位租金，且自行漲價。</p>
<p>適用法條與處理方式</p>	<p>一、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。」「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。三、本基金之孳息。四、其他收入。.....公共基金應設</p>

	<p>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。」為公寓大廈管理條例第 10 條第 1 項及第 2 項、第 18 條第 1 項及第 2 項所明定。</p> <p>二、旨案所陳「停車位租金」如為停車位之修繕、管理、維護費用，應依區分所有權人會議之決議為之。</p> <p>三、此案經釐清，所謂「停車位租金」係車位所有權人租予住戶使用，爰承租費用自依照使用權人與承租人簽訂之契約。</p>
<p>10.員林市○○社區：社區頂樓逃生門被上鎖，影響公共安全案。</p>	
<p>案由說明</p>	<p>員林市○○社區頂樓逃生門被上鎖，高樓層住戶對外出口只剩一部電梯，住戶反映已有影響公共安全之虞。</p>
<p>適用法條與處理方式</p>	<p>一、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。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。」「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。」為公寓大廈管理條例第 9 條、第 16 條第 2 項所明定。</p> <p>二、社區高樓層逃生門被上鎖，有違安全門梯及通道應保持關閉並暢通，不得任意封閉之使用方法，影響公共安全甚鉅，應依上開規定辦理。</p> <p>三、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。</p>

11.彰化市○○社區：大樓頂樓漏水案。	
案由說明	社區最高樓住戶反映:大樓屋頂漏水導致家內裝潢受損，擔心每次下雨受損會日趨嚴重，向管委會反映修繕屋頂，卻要其自行吸收全部費用，覺得不合理。
適用法條與處理方式	<p>一、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。」為公寓大廈管理條例第10條所明定。</p> <p>二、另本案涉住戶間之私權糾紛，係屬私法上之法律關係，如有爭執，宜循司法調解程序或民事訴訟程序解決。</p>
12.彰化市○○社區：住戶長期不繳管理費案。	
案由說明	公寓大廈部分住戶長期不繳管理費，管委會催收亦置之不理。
適用法條與處理方式	<p>一、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。」為公寓大廈管理條例第21條所明定。</p> <p>二、另建議向當地鄉鎮市公所申請調解，或以司法途徑解決。</p>
13.員林市○○社區：於公寓大廈中庭停放汽車案。	
案由說明	公寓大廈部分住戶於中庭或通道停放汽車，管委會勸阻無效。
適用法條與處理方式	一、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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第9條第2

	<p>項、第 3 項所明定。</p> <p>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。」為公寓大廈管理條例第 23 條第 1 項所明定。</p> <p>三、建請釐清使用執照核准圖說社區中庭或通道空間核准用途，如有特別約定，須符合上開法令。如需增減、調整劃設汽機車停車位，需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變更使用執照。</p> <p>四、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(制止函等)資料，報本府辦理。</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

二、有關管理組織運作

<p>1.員林市○○社區：社區管委會委員非由區權人擔任，有違區權會決議案。</p>	
<p>案由說明</p>	<p>社區住戶反映：該社區管委會委員非由區權人擔任，有違區權會原先決議，請縣府協助處理。</p>
<p>適用法條與處理方式</p>	<p>一、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。</p> <p>二、另按「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。」為公寓大廈管理條例第 29 條第 2 項所明定，故仍應依社區規約或區分所有權人會議之決議辦理。</p>

2.彰化市○○社區：社區管委會僅以住戶意見調查決定管理費收費標準案。	
案由說明	社區住戶陳情管理委員會違反區權會決議，僅以手機 APP 之住戶意見調查，便決定管理費收費標準。
適用法條與處理方式	<p>一、「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……」「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。」「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。」「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。」為公寓大廈管理條例第 25 條第 3 項、第 30 條第 1 項、第 31 條、第 34 條所明定。</p> <p>二、區分所有權人會議需符合上開法規之召集、公告或通知之程序，爰以手機 APP 做住戶意見調查雖然方便，仍無法取代區分所有權人會議之決議。</p>
3.彰化市○○社區：社區規約條文爭議案。	
案由說明	社區住戶陳情社區規約以職業限制管委會委員資格，已抵觸法律。
適用法條與處理方式	<p>一、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。」「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。」「區分所有權人會</p>

	<p>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。」為公寓大廈管理條例第3條第12款、第31條、第34條所明定。爰規約必須經區分所有權人會議決議，且應踐行公告程序。</p> <p>二、另按民法第148條規定，「權利之行使，不得違反公共利，或以損害他人為主要目的。」規約內容如以住戶職業身分限制擔任委員權利，對部分區分所有權人之限制已超出必要性。</p>
4.彰化市○○社區：管委會於公開招標之前，讓特定廠商查閱社區財務報表是否屬圖利或違法？	
案由說明	社區住戶陳情管委會於公開招標之前，讓特定廠商查閱社區財務報表，且該廠商後來得標，是否屬圖利或違法？
適用法條與處理方式	<p>一、按「本條例未規定者，適用其他法令之規定。」、「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。」、「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。」，為公寓大廈管理條例第1條第2項、第35條、第36條第1項第8款所明定。</p> <p>二、公寓大廈之採購係屬社區自治範疇，倘社區規約對於相關招標規定未臻完備，建議可以透過區分所有權人會議進行提案議決。</p>
5.彰化市○○社區：萬年主委案。	
案由說明	社區住戶陳情管委會未依公寓大廈管理條例召開定期會議並選任管理委員。
適用法條與處理方式	一、按「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」、「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

	<p>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。」，為公寓大廈管理條例第 25 條第 1 項、第 3 項所明定。</p> <p>二、管委會應依上開條例召開定期區分所有權人會議及選任管理委員，並依公寓大廈管理報備事項處理原則辦理相關報備事宜。</p>
<p>6.彰化市○○社區開區分所有權人會議，出席人員無委託書疑義案。</p>	
<p>案由說明</p>	<p>社區召開區權會，竟有一戶出席人非區權人本人、也無委託書，卻參與開會過程</p>
<p>適用法條與處理方式</p>	<p>一、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。」，為公寓大廈管理條例第 27 條第 3 項所明定。</p> <p>二、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</p>

	<p>算。...」</p> <p>三、管委會應依第 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。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>
<p>7.員林市○○社區之臨路區域欲單獨成立管委會案。</p>	
<p>案由說明</p>	<p>員林市○○社區共 93 戶，分為 A-E 共 5 區，臨路 A 區 23 戶因未使用公設通道，就管理費問題與其他區 70 戶迭有爭議，欲分別成立管理委員會，惟不獲區分所有權人大會同意，以致爭議不斷。</p>
<p>適用法條與處理方式</p>	<p>一、按「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。」，為公寓大廈管理條例第 26 條所明定。</p> <p>二、公寓大廈管理報備事項處理原則第 2 點第 3 項：同一宗基地有數幢各自獨立使用之公寓大廈，符合下列規定並分別成立管理委員會或選任管理負責人者：1.各幢公寓大廈公共基金分別獨立運用。(各自設立專戶及帳冊) 2.共用部分分別劃分管理維護方式及管理維護費用分擔方式明確。</p> <p>三、依內政部營建署 103 年 12 月 22 日營署建管字第 01030078410 號關於公寓大廈管理條例第 26 條疑義，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，其欲分別成立管委會，除經其區分所有權人過半數書面同意，仍須經「全體」區分所有權人會議決議或規約規</p>

	<p>定。</p> <p>四、依上開規定及函釋，同一宗基地有數幢各自獨立使用之公寓大廈，如欲分別成立管委會，除需滿足報備事項處理原則第2點第3項之條件，尚需「全體」區分所有權人會議決議或規約規定方可成立。為維護社區和諧及避免相關爭議，欲單獨成立管委會之區域宜設法分析利害、爭取認同，才能獲得區權人多數同意。</p>
<p>8.彰化市○○社區管委會選舉未依規約案。</p>	
<p>案由說明</p>	<p>彰化市○○社區管委會選舉未依規約進行，眾多住戶認為選舉不公，以致爭議不斷。</p>
<p>適用法條與處理方式</p>	<p>一、按「本條例未規定者，適用其他法令之規定。」、「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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第1條第2項、第27條第2項及第3項、第29條第2項所明定，先予敘明。</p> <p>二、管委會選舉係屬社區自治範疇，應循區分所有權人會議之決議或依照規約進行。</p> <p>三、如遇私權爭議，建議循司法途徑或調解程序解決。</p>

9.彰化市○○社區召集人不具區權人身分案。

案由說明 彰化市○○社區主委召開臨時區權會決議多項社區事務，惟會後住民陳情主委未具區權人身分，卻擔任該次臨時區權會之召集人。

適用法條與處理方式 一、按「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 25 條第 3 項所明訂；如公寓大廈區分所有權人會議之召集人未經依上開規定互推產生，所召開之區分所有權人會議決議，自不產生上開條例所定效力，亦為內政部 105 年 6 月 29 日台內營字第 1050808559 號函所明釋。

二、召集人如未具區分所有權人身分，所召集之會議自屬無效，只能重新推選具區分所有權人身分之召集人，並依條例規定程序重新召開區分所有權人會議。

10.彰化市○○社區：臨時區權會召開之條件？

案由說明 彰化市○○社區住戶認為社區所召開之臨時區權會議題既非重大事故亦無及時處理之必要，且非區權人五分之一以上以書面請求召集，對於臨時區權會之召開及決議有所疑義。

適用法條與處理方式 一、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，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知

	<p>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。」為公寓大廈管理條例第 25 條第 2 項、第 30 條第 1 項所明訂，</p> <p>二、公寓大廈管理條例並未定義何謂社區重大事故，故此案屬社區自治之範疇，如有踐行上開規定程序，所召開之臨時區權會自屬有效。</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

三、有關管理服務人

<p>1.員林市○○社區：員林市○○社區聘請無證照管理服務人員（總幹事）疑義案。</p>	
<p>案由說明</p>	<p>社區住戶反映：社區派遣無管理事務證照人員擔任社區總幹事。</p>
<p>適用法條與處理方式</p>	<p>一、「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。」為公寓大廈管理條例第 42 條、第 50 條所明定。</p> <p>二、管委會應善盡管理維護權責查明釐清，並將查處情形公告住戶周知及函復本府撤銷列管，杜絕爭議並維護社區和諧。</p>