

彰化縣公寓大廈管理案例彙編

(一)、有關住戶之權利義務

1. 員林市○○社區：有關社區住戶反映頂樓基地台續約問題一節。	
案由說明	反映社區頂樓基地台續約未獲頂樓區分所有權人同意。
適用法條 與 處理方式	<p>一、按「區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：... 二、公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。」，為公寓大廈管理條例第 33 條第 1 項第 2 款所明定。二、依上開規定，無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經區分所有權人會議之決議及頂層區分所有權人同意。</p>
2. 員林市○○社區：有關住戶於家中從事民俗療法，是否違法法規乙節。	
案由說明	社區管理委員會函詢：有關住戶於家中從事民俗療法是否違法。
適用法條 與 處理方式	<p>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。」、「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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第 4 條第 1 項、第 5 條、第 15 條第 1 項所明定。</p> <p>二、有關旨揭函詢事項，應依上開規定辦理，倘該住戶對於專有部份之使用符合貴公寓大廈坐落之土地使用分區及建築物之用途，自不得以公寓大廈規約另予限制。</p>
3. 彰化市○○社區：有關反映社區住戶占用騎樓空間停車一節。	
案由說明	反映社區住戶占用騎樓空間停車。

<p>適用法條 與 處理方式</p>	<p>一、按「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。」，為公寓大廈管理條例第 36 條第 1 項第 1 款所明定。</p> <p>二、另依內政部營建署 95 年 9 月 15 日營署建管字第 0950046616 號函釋，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，爰阻礙騎樓通暢，妨礙公共交通，得依「道路交通管理處罰條例」處理。</p> <p>三、有關民眾陳情貴社區住戶占用騎樓空間停車一節，經查貴社區區分所有權人會議既已決議，請貴社區管理委員會依區分所有權人會議決議事項辦理，或逕洽轄區派出所依相關規定辦理。</p>
<p>4. 民眾詢問：管委會是否有權利阻止住戶安裝充電樁乙節。</p>	
<p>案由說明</p>	<p>反映私人車位新增充電樁管委會是否有權利阻止住戶安裝充電樁呢？</p>
<p>適用法條 與</p>	<p>一、有關有需求安裝電動車充電樁是否僅需向社區管理委員會提出申請並經同意即可之疑義 1 節，按「住戶應遵守下或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。」、「共用部分及</p>
<p>處理方式</p>	<p>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。」、「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權及住戶對共用部分使用之特別約定。」為公寓大廈管理條例第 6 條、第 11 條及第 23 條所明文，故有關共用部分之使用事宜，依上開規定辦理。如尚有個案事實認定之疑義，請檢具具體資料，向當地直轄市、縣(市)政府洽詢。</p> <p>二、另按建築技術規則建築設備編第 1 條規定，有關建築物之電氣設備，係依經濟部訂頒之「用戶用電設備裝置規則」辦理，對於充電系統部分，該規則第 6 章第 5 節電動車輛充電系統章節已規範電動車配線標準、供電設備位置、高度等事項，如有適用疑義，請逕向該部洽詢。</p>
<p>5. 彰化市○○社區：社區新設置電動車充電樁案釋疑是否符合法規一節。</p>	

案由說明	社區管理委員會函詢：社區新設置電動車充電樁案是否符合法規，請縣府協助說明。
適用法條與處理方式	<p>一、有關公寓大廈重大修繕或改良之疑義 1 節，裝設車用充電樁屬於「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。</p> <p>二、再有關有需求安裝電動車充電樁是否僅需向社區管理委員會提出申請並經同意即可之疑義 1 節，按「住戶應遵守下列事項於設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。」</p> <p>「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。」、「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權及住戶對共用部分使用之特別約定。」為公寓大廈管理條例第 6 條、第 11 條及第 23 條所明文，故有關共用部分之使用事宜，依上開規定辦理。如尚有個案事實認定之疑義，請檢具具體資料，向當地直轄市、縣(市)政府洽詢。</p>

(二)、有關管理組織運作

1. 彰化市○○社區：有關住戶陳情社區臨時區權會出席人數與表決數計算疑義乙節。	
案由說明	社區住戶反映：社區臨時區權會有受託人未到場行使表決權，卻有非受託人亦非區權人者參與表決，請縣府協助處理。
適用法條與處理方式	<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。」，「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。」，為公寓大廈管理條例第27條第3項、第31條所明定。</p> <p>二、惟有關以平台公告取代寄送紙本會議紀錄一項，按公寓大廈管理條例並未限制送達之方式，以當事人確實收悉該文書為原則；倘貴管理委員會與住戶間另有特別約定，建議於社區規約載明送達之方式，以免事後雙方對於是否送達有所爭議。</p>
2. 彰化市○○社區：有關住戶反映管理委員會「修改規約卻無會議紀錄，以及拒絕提供公共基金運用情形」乙節。	
案由說明	社區住戶反映：住戶反映貴管理委員會修改規約卻無會議紀錄，主委、監委、財委輪流連任以及拒絕提供公共基金運用情形，請縣府協助處理。
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。」、「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。」、「管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權</p>

	<p>人會議決議。」，為公寓大廈管理條例第 3 條第 1 項第 12 款、第 35 條、第 37 條所明定。</p> <p>二、另「管理委員依其性質分為有連任次數限制及無連任次數限制二種，故擔任有連任次數限制之管理委員，其連任後仍擔任上開性質之管理委員，無論是否為同一職務，均有前揭條例第 29 條第 3 項連任一次之限制」，為內政部 95 年 4 月 28 日台內營字第 0950802204 號函所明示，爰主委、監委、財委為有連任次數限制的委員，故擔任有連任次數限制之管理委員，其連任後仍擔任上開性質之管理委員，無論是否為同一職務，均有連任一次之限制，但得被選任為上開職務以外之管理委員。</p>
<p>3. 彰化市○○社區：社區召開第二次臨時區分所有權人會議，於會議上另外增加議題表決之疑義乙節。</p>	
案由說明	社區召開第二次臨時區分所有權人會議另外增加議題並予表決之疑義，請縣府協助說明。
適用法條與處理方式	<p>一、按「區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前項決議之會議紀錄依第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七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。第一項會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。」，為公寓大廈管理條例第 32 條所明</p>
案由說明	社區管理委員會函詢：透天型集合式住宅是否適用公寓大廈管理條例之規範，請縣府協助說明。

<p>適用法條 與 處理方式</p>	<p>一、按「本條例用辭定義如下：一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。」、「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 3 條第 1 項第 1 款、10 條第 2 款所明定。</p> <p>二、依上開規定，公寓大廈管理條例對於建築物構造種類與規模範圍，並無限定適用的對象，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；至於管理費之分擔方式係屬社區自治之範疇，宜依區分所有權人會議決議或貴社區規約辦理。</p>
<p>5. 彰化市○○社區：住戶反映管理委員會即將解任卻未定期召開區分所有權人會議及未定期公布財務報表乙節。</p>	
<p>案由說明</p>	<p>社區管理委員會即將解任卻未定期召開區分所有權人會議及未定期公布財務報表，請縣府協助說明。</p>
<p>適用法條 與 處理方式</p>	<p>一、按「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。」、「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。」，為公寓大廈管理條例第 20 條第 1 項、第 25 條第 1 項所明定。</p> <p>二、有關民眾陳情貴社區管理委員會即將解任卻未定期召開區分所有權人會議及未定期公布財務報表一節，宜依上開規定辦理。</p>

6. 彰化市○○社區：住戶陳情社區管理委員會已改選完畢卻尚未履行移交義務乙節。	
案由說明	社區管理委員會已改選完畢卻尚未履行移交義務，請縣府協助說明。
適用法條與處理方式	<p>一、按「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。」、「有下列行為之一者，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，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： 七、管理負責人、主任委員或管理委員違反第二十條所定之公告或移交義務者。」，為公寓大廈管理條例第 20 條第 1 項、第 49 條第 1 項第 7 款所明定。</p> <p>二、有關旨揭陳情事項，貴社區管理委員會既已改選完畢，應依上開規定儘速履行移交業務。</p>
7. 有關函詢公寓大廈管理委員會之主任委員、財務委員、監察委員及其他管理委員是否應具區分所有權人身分。	
案由說明	擔任主、監、財委員是否要具區權人身分，請縣府協助說明。
適用法條與處理方式	<p>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。」、「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 25 條第 3 項、第 29 條第 2 項所明定。 二、依上開規定，管理委員選任之資格及其限制應依區分所有權人會議之決議，惟貴社區規約倘另有規定者從其規定。惟不具區分所有權人身分之管理委員，無法擔任區分所有權人會議之召集人。</p>
8. 員林市○○社區：住戶陳情社區頂樓平台安全門上鎖乙節。	
案由說明	該棟大樓頂樓平台被上鎖恐有安全問題，請縣府協助說明。

<p style="text-align: center;">適用法條 與 處理方式</p>	<p>一、按「管理委員會之職務如下：三、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。」、「三、常時關閉式之防火門應依左列規定：（一）免用鑰匙即可開啟，並應裝設經開啟後可自行關閉之裝置。（三）不得裝設門止。四、常時開放式之防火門應依左列規定：（一）可隨時關閉，並應裝設利用煙感應器連動或其他方法控制之自動關閉裝置，使能於火災發生時自動關閉。（二）關閉後免用鑰匙即可開啟，並應裝設經開啟後可自行關閉之裝置。．．五、防火門應朝避難方向開啟。」，為公寓大廈管理條例第 36 條第 1 項第 3 款、建築技術規則建築設計施工編第 76 條所明定。</p> <p>二、有關旨揭陳情事項，請貴管理委員會依上開規定辦理，以維公共安全。</p>
--	--