

公寓大廈管理 Q & A 網頁版

Q1：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 3 條第 12 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 23 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 15 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 16 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 25 條，區分所有權人會議除第 28 條規定外，由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 29 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 31 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。

Q2. 區分所有權人會議之成員及如何召集開會？

答：區分所有權人會議依照公寓大廈管理條例第3條第7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25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。

Q3. 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38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40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319條第1項前段之規定，亦不得提起自訴。

Q4. 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。

Q5. 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16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22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49條第1項第1款至第4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13條第2款或第3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。

Q6. 第24條第2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3條第8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。

Q7. 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。

Q8. 公寓大廈管理費如何訂定？

- 答：1. 依公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第10條第2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。」
2. 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。
3. 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10條第2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。
4. 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。

Q9. 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。

Q10. 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。

Q11. 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 25 條之規定。至開會通知之分送，依第 30 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。」

Q12. 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。

Q13. 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。

Q14. 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。

Q15. 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。