

1

## 公寓大廈法令 概論

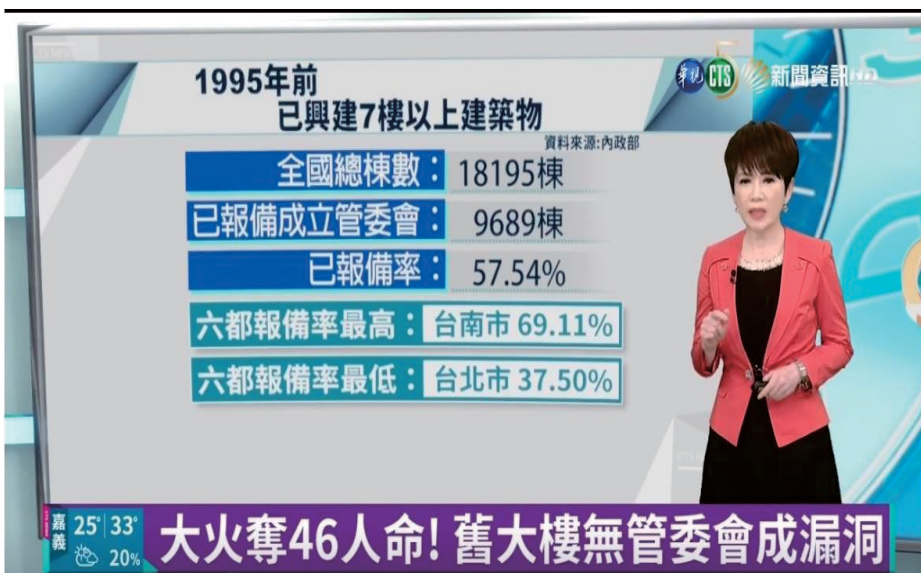


## 彰化縣公寓大廈 管理法令宣導

簡報人：蔡耀慶 建築師  
日期：2023年05月26日



## 公寓大廈法令概論



## 簡報大綱

- 1 公寓大廈條例 概論
- 2 成立公寓大廈組織
- 3 公寓大廈管理實務
- 4 公寓大廈法令 宣導



## 公寓大廈-名詞解釋

- ◆ **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。
- ◆ 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。
- ◆ 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35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。



## 公寓大廈法令概論

### 成立公寓大廈管理組織的意義

隨著居住型態的都市化，彰化地區集合式住宅也愈來愈多，建築物使用成員的日趨複雜化，以及產權共同持分的使用特性，隨之衍生許多管理維護之紛爭。

為提高居住品質、加強公寓大廈的管理維護以及維護住戶間的共同利益，成立公寓大廈管理組織的需求便產生了。



## 公寓大廈-名詞解釋

- ◆ 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：
  - 一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。
  - 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。
  - 三、禁止住戶飼養動物之特別約定。
  - 四、**違反義務之處理方式**。
  - 五、財務運作之監督規定。
  - 六、區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定。
  - 七、糾紛之協調程序。



## 公寓大廈-名詞解釋

- ◆ **區分所有**：指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。
- ◆ **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。
- ◆ **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。
- ◆ **管理負責人**：指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶1人或依第28條第3項、第29條第6項規定為負責管理公寓大廈事務者。



## 成立管理組織法令規定

- ◆ 公寓大廈管理條例於84年6月28日公布實施前即已完成興建之公寓大廈自無法源成立自治管理組織，且條例公布之初，對於管理組織成立與報備並無完善規範，至92年12月9日修正條例第18條第2項，規定起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應繳交公共基金至各直轄市、縣（市）主管機關公庫代收，公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並完成依第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，由公庫代為撥付，以完善自治管理組織成立與報備之規範。



## 規約之定義【公寓3】

- 一 公寓大廈區分所有權人
- 二 為增進共同利益
- 三 確保良好生活環境
- 四 經區分所有權人會議決議
- 五 共同遵守事項



## 成立管理組織法令規定

- ◆ 公寓大廈管理條例歷程：

階段	公寓大廈管理條例頒布前 (84年6月9日前)領有建造執照	84年6月9日~92年12月9日 領有建造執照	增設公共基金強制繳公庫 92年12月9日領有建造執照
項目	目前無強制成立規定，僅能以鼓勵態度輔導成立	起造人須履行召集人義務，惟召集會議後不成立管理組織，仍無罰則	起造人需履行召集人義務，惟增加公共基金強制入庫機制，作為成立誘因。
相關法令	條例第55條	條例第28、57條	條例第28、47條
未來策略	開辦輔導公寓大廈成立管理組織計畫。	函請起造人履行召人義務。	函請起造人履行召集人義務。



## 成立管理組織法令規定

- ◆ 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（條例第3條第1款）。
- ◆ 公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人（條例第29條第1項）。
- ◆ 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（條例第53條）。



## 成立管理組織法令規定

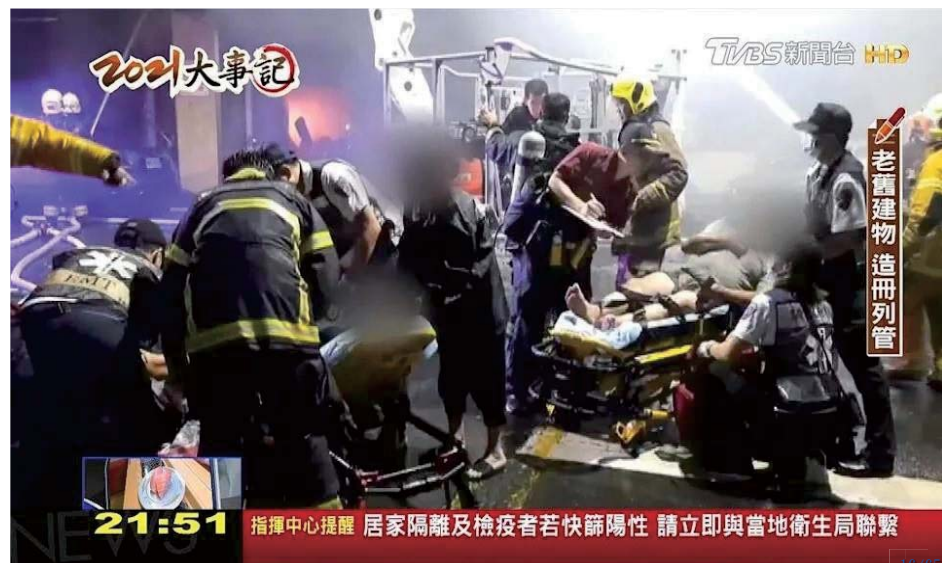


## 成立管理組織法令規定

- ◆ 增訂第55條，規定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25條第4項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，對未成立管理組織並報備之公寓大廈，直轄市、縣（市）主管機關得分期、分區、分類（按樓高或使用之不同等分類）擬定計畫，輔導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，並向直轄市、縣（市）主管機關報備，以落實公寓大廈賦權社區成立自治管理組織之立法精神。



## 成立管理組織法令規定



## 成立管理組織法令規定

- ◆ 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25條第4項規定，互推1人為召集人，並召開第1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（條例第55條第1項）。
- ◆ 前項公寓大廈於區分所有權人會議訂定規約前，以第60條規約範本視為規約。但得不受第7條各款不得為約定專用部分之限制（條例第55條第2項）。
- ◆ 對第1項未成立管理組織並報備之公寓大廈，直轄市、縣（市）主管機關得分期、分區、分類（按樓高或使用之不同等分類）擬定計畫，輔導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，並向直轄市、縣（市）主管機關報備（條例第55條第3項）。



## 公寓大廈管理條例近年修法重點

### ◆ 111年修法重點

#### 增訂第29條之1 成立管理委員會或推選管理負責人

本條例施行前或施行後已取得建造執照之未成立管理委員會或推選管理負責人之公寓大廈，經直轄市、縣（市）主管機關認定有危險之虞者，其區分所有權人應於直轄市、縣（市）主管機關通知後一定期限內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。因故未能於一定期限內成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，直轄市、縣（市）主管機關得視實際情況展延1次，並不得超過1年。



## 成立管理組織法令規定



## 公寓大廈管理條例近年修法重點

### ◆ 111年修法重點

前項公寓大廈有危險之虞之認定要件及成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備之期限，由中央主管機關公告；直轄市、縣（市）主管機關認有必要時，得公告擴大認定要件並另定其成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備之期限。

直轄市、縣（市）主管機關應輔導或委託專業機構輔導第1項之公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備。

公寓大廈區分所有權人經依第49條之1處罰後，仍未依規定成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，必要時，由直轄市、縣（市）主管機關指定住戶1人為管理負責人，其任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止。



## 成立管理組織法令規定

**總 統 令**

中華民國 111 年 5 月 11 日  
華總一義字第 11100039271 號

茲增訂公寓大廈管理條例第二十九條之一及第四十九條之一條文，公布之。

總 統 蔣 經 國  
行政院院長 蘇貞昌  
內政部長 徐國勇

公寓大廈管理條例增訂第二十九條之一及第四十九條之一條文  
中華民國 111 年 5 月 11 日公布

第二十九條之一 本條例施行前或施行後已取得建造執照之未成立管理委員會或推選管理負責人之公寓大廈，經直轄市、縣（市）主管機關認定有危險之虞者，其區分所有權人應於直轄市、縣（市）主管機關通知後一定期限內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。因故未能於一定期限內成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，直轄市、縣（市）主管機關得視實際情況展延一次，並不得超過一年。

前項公寓大廈有危險之虞之認定要件及成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備之期限，由中央主管機關公告；直轄市、縣（市）主管機關認有必要時，得公告擴大認定要件並另定其成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備之期限。

直轄市、縣（市）主管機關應輔導或委託專業機構輔導第一項之公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備。

公寓大廈區分所有權人經依第四十九條之一處罰後，仍未依規定成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，必要時，由直轄市、縣（市）主管機關指定住戶一人為管理負責人，其任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止。

第四十九條之一 公寓大廈未依第二十九條之一第一項規定於期限內成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，由直轄市、縣（市）主管機關按每一專有部分區分所有權人新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並令其限期辦理；屆期仍未辦理者，得按次處罰。



## ◆ 111年修法重點

### 二、增訂第49-1條老舊公寓大廈限期未成立管理組織罰則規定：

公寓大廈未依第29條之1第1項規定於期限內成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，由直轄市、縣（市）主管機關按每一專有部分處區分所有權人新臺幣4萬元以上20萬元以下罰鍰，並令其限期辦理；屆期仍未辦理者，得按次處罰。



### 舉例說明

**專有部分：**  
區分所有權人之居室、陽台。

**共用部分：**  
共同走道、法定空地、屋頂平台、法定停車位、供共同使用之陽台、露臺等。

**約定共用：**  
騎樓、陽台等原屬專有部分，經區分所有權人同意供共同使用。

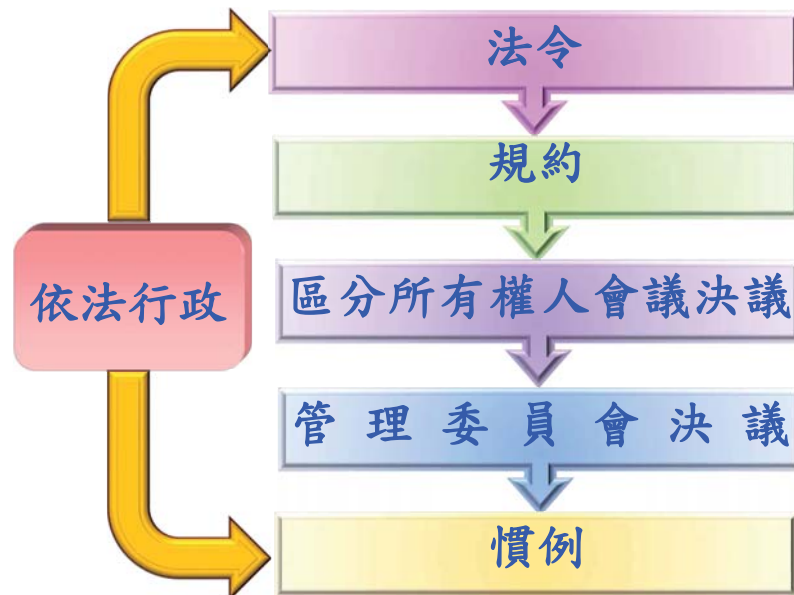
**約定專用：**  
法定空地、法定停車位、露臺等共用部分經約定與特定區分所有權人使用。



圖片來源：臺灣建築醫院網站



## 公寓大廈管理維護依據



2

成立 公寓大廈管理組織



## 公寓大廈管理委員會 成立流程

1. 推選召集人



2. 召開區分所有權人會議



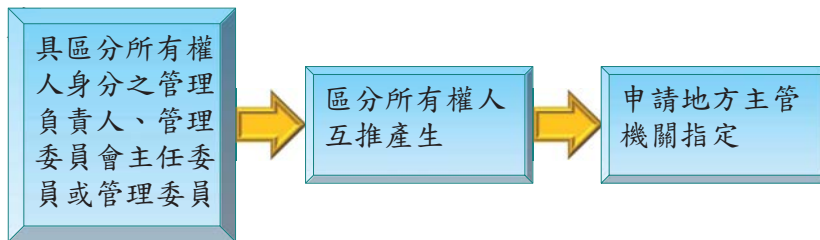
3. 備齊相關文件至公所報備

公寓大廈管理條例§30 I (召開會議的通知方法)	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。
公寓大廈管理條例§27 III (代理出席之限制)	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。
公寓大廈管理條例§31 (會議之出席及同意比例)	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

### ◆ 召集人產生之優先順



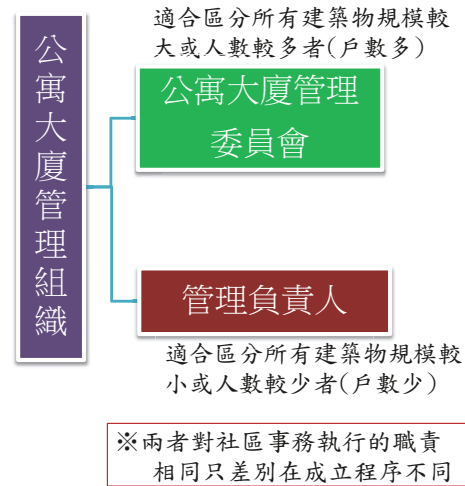
### 委託召集及會議主席

◆ 公寓大廈管理條例並無區分所有權人會議召集人得委託他人代理召集之規定，無論是法定、選任、指定或輪值召集人，均為「獨任制」，理應親自執行召集區分所有權人會議之任務，不得授權委任他人代為召集。



## 公寓大廈管理委員會 成立

### ◆ 公寓大廈管理組織類型：



### 公寓大廈管理條例§3:

本條例用辭定義如下：

九、**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。

十、**管理負責人**：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三項、第二十九條第六項規定為負責管理公寓大廈事務者。



## 公寓大廈管理委員會 成立流程

1. 推選召集人



2. 召開區分所有權人會議



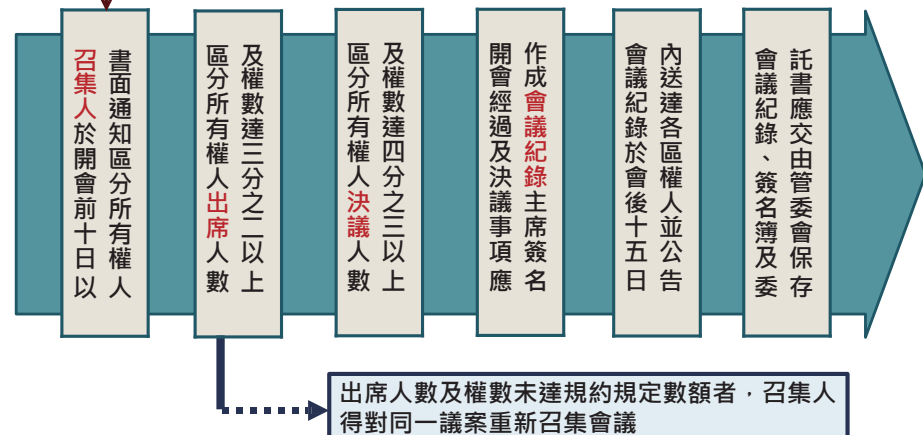
3. 備齊相關文件至公所報備

公寓大廈管理條例§25 III (召集人之身分要求)	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。
公寓大廈管理條例§25 III (召集人之產生方式)	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。
公寓大廈管理條例施行細則§7 I、II (召集人之產生方式)	本條例第二十五條第三項所定由區分所有權人互推一人為召集人，除規約另有規定者外，應有區分所有權人二人以上書面推選，經公告十日後生效。前項被推選人為數人或公告期間另有他人被推選時，以推選之區分所有權人人數較多者任之；人數相同時，以區分所有權比例合計較多者任之。新被推選人與原被推選人不為同一人時，公告日數應自新被推選人被推選之次日起算。



## 公寓大廈區分所有權人會議程序

開會議案：社區規約、選任管理委員、辦理耐震能力評估



【公寓30、31、34】



## 公寓大廈管理委員會 成立流程

1. 推選召集人

2. 召開區分所有權人會議

3. 備齊相關文件至公所報備

公寓大廈管理條例 §32 I (重新開議的出席及同意比例)

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。

公寓大廈管理條例 §32 II (決議成立的要件)

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。

公寓大廈管理條例 §32 III (決議成立的要件)

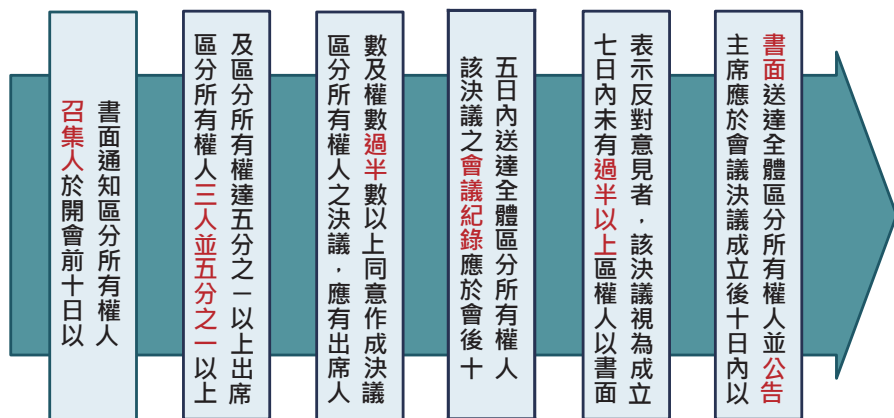
第一項會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

公寓大廈管理條例 §34 I (會議紀錄做成方式及送達公告)

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。



## 公寓大廈區分所有權人會議程序



【公寓32】



## 公寓大廈管理委員會 成立流程

1. 推選召集人

2. 召開區分所有權人會議

3. 備齊相關文件至公所報備

公寓大廈管理條例 §32 I (重新開議的出席及同意比例)

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。

公寓大廈管理條例 §32 II (決議成立的要件)

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。

公寓大廈管理條例 §32 III (決議成立的要件)

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。

公寓大廈管理條例 §34 I (會議紀錄做成方式及送達公告)

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。





## 公寓大廈管理負責人 成立流程

1. 推選管理負責人

2: 備齊相關文件至公所報備

公寓大廈管理條例施行細則  
§7 I、II  
(管理負責人之產生方式)

本條例第二十五條第三項所定由區分所有權人互推一人為召集人，除規約另有規定者外，應有區分所有權人二  
人以上書面推選，經公告十日後生效。  
前項被推選人為數人或公告期間另有他人被推選時，以推選之區分所有權人人數較多者任之；人數相同時，以區分所有權比例合計較多者任之。新被推選人與原被推選人不為同一人時，公告日數應自新被推選人被推選之次日起算。

公寓大廈管理條例施行細則  
§7IV  
(管理負責人之產生方式)

區分所有權人推選管理負責人時，準用前三項規定。



## 公寓大廈管理負責人 成立流程

1. 推選管理負責人

2: 備齊相關文件至公所報備

公寓大廈管理組織  
申請報備處理原則  
§3

- (1)申請報備書
- (2)報備檢查表
- (3)全體區分所有權人名冊
- (4)推選管理負責人書面文件
- (5)區分所有權標的基本資料  
或建築物使用執照影本

歡迎使用

公寓大廈管理報備系統



## 公寓大廈管理委員會 成立流程

1. 推選召集人

2. 召開區分所有權人會議

3: 備齊相關文件至公所報備

公寓大廈管理組織  
申請報備處理原則  
§3

- (1)申請報備書
- (2)報備檢查表
- (3)全體區分所有權人名冊
- (4)區分所有權人會議會議紀錄
- (5)區分所有權人會議出席人員名冊
- (6)區分所有權標的基本資料  
或建築物使用執照影本

歡迎使用

公寓大廈管理報備系統



## 公寓大廈管理報備事項處理原則

內政部104.6.15台內營字第1040807592號令修正發布

- 📄 附件一：申請報備書
- 📄 附件一之一：申請報備檢查表
- 📄 附件二：區分所有權人名冊
- 📄 附件三：區分所有權人會議紀錄
- 📄 附件三之一：區分所有權人會議出席人員名冊（簽到簿）
- 📄 附件四：推選管理負責人公告
- 📄 附件五：公寓大廈共用部分變更或設置限制規定
- 📄 附件六：公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交表
- 📄 附件六之一：重新召集區分所有權人會議決議成立公告
- 📄 附件六之二：重新召集區分所有權人會議決議反對意見統計表
- 📄 附件七：報備證明
- 📄 附件七之一：第一次管理組織報備案件資料彙整表

制式表單格式



## ◆ 公寓大廈管理條例§36:

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維護
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



### 第 6 條

住戶應遵守下列事項：

- 一、於維護、修繕不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕必須不得拒絕。
- 三、因維護、修繕共用部分或設置管線必須不得拒絕。
- 四、於維護、修繕必須使用共用部分時，應經同意。
- 五、其他法令或規約規定事項。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

住戶違反第一項規定，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。



## ◆ 主任委員、財務委員與監察委員是否必須為區分所有權人，其選任規定：

說明：

- ◆ 公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推1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（條例第29條第2項）。
- ◆ 公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人（條例第29條第5項）。



## 管理委員會委員或管理負責人的身分資格

### ● 公寓大廈管理條例§3: 本條例用辭定義

八、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。」

### ● 公寓大廈管理條例§29V:

「公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。」

依照上述法令，除非社區規約或區分所有權人會議決議另有明訂委員資格之身分限制

否則以下四種身分皆可擔任管理委員會委員或管理負責人



3

### 公寓大廈管理實務



### 管理委員會-職務

- 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



### 管理委員會-職務

◆管理委員會或管理負責人之法定職權除上述§ 36明文之職務外，散見在公寓大廈管理條例各條條文中：



規約明訂限制且向主管機關完成報備時，住戶違規設置招牌、鐵鋁窗等變更外觀之行為，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。(§8)



住戶對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法，管理負責人或管理委員會應予制止(§9)



社區內共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護(§10)



住戶於樓梯間、共同走廊等處所堆置雜物、設置門扇之行為，管理負責人或管理委員會應予制止，並報請主管機關處理。(§16)

樓梯間當玄關放鞋櫃?





## 規約寫清楚，管理有依據

內政部96.10.11營署建管字第0960055614號函

按條例第23條第2項第4款規定：「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：四、違反義務之處理方式。」，

故公寓大廈內對於住戶違反義務之處理方式，應載明於規約，始生效力。至於規約內容，如有爭議，係屬私權爭執，宜循司法途徑解決。



## 樓梯間當玄關放鞋櫃?



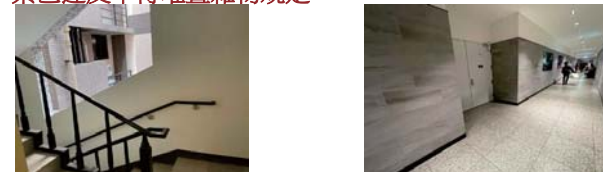
## 屋頂平台變成花園?



## 樓梯間當玄關放鞋櫃?

內政部96.10.11營署建管字第0960055614號函

按「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。」公寓大廈管理條例第16條第2項及第5項定有明文，又按「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，為本條例第16條第2項所明定」，電梯間、室內通路走廊設置鞋櫃，業已違反不得堆置雜物規定。





## 住戶常常在陽台抽菸!

按「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。」為公寓大廈管理條例第16條明文。

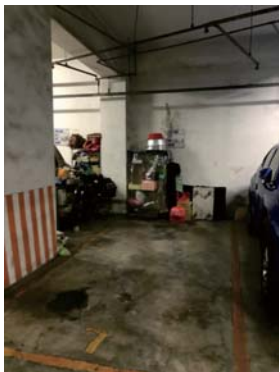
按《菸害防制法》無法對私人住宅吸菸規範，建議先與管委會反映，並以良性道德卻說，或經由區分所有權人會議，於規約中明訂禁菸管理規範，並藉以推動無菸社區環境之營造。



## 頂樓加建?



## 車位成為儲藏空間?



## 屋頂平台變成花園? 頂樓加建?

內政部93.03.02營署建管字第0932903275號函

按公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)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。」又按本條例第十五條規定，「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。」故樓頂平臺專用使用，應依上開規定辦理。

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。」公寓大廈管理條例第9條明文。

由於屋頂平台具有逃生避難功能，又具有共同使用之性質，即便住戶約定由某一戶專有屋頂平台的使用權，也不能任意加蓋建物、甚至改變結構，或裝置會阻礙逃生的設施，尤其加蓋建物會增加建築承載的重量，更加危害居住的安全性。

因此，在頂樓種花、裝設曬衣架，均屬合理使用範圍。



## 陽台外推

內政部90.09.27台內營字第9085567號函

將建築物原有外牆拆除，而於陽台上加裝窗戶，為該建築物之外牆，使原有陽台成為居室之一部分，而增加該建築物之建築面積，應申請建造執照，內政部84年7月5日台(84)內營字第8403660號函示有案。



55/65



## 住戶違規停放車輛管理委員會可否鎖車？

內政部營建署92.3.14營署建管字第0922903904號函

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。.....規約對於違規住戶「違反義務之處理方式」，應合於法令之規定，如授權管理委員會對於違規停車之住戶車輛予以鎖車之規定，因涉及妨害他人行使權利（刑法第304條），除非經其同意或另有法律授權之明文規定，否則管理委員會及其成員不得逐至行為之，以免承擔法律責任。



56/65



## 車位成為儲藏空間？

按「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。」公寓大廈管理條例第15條明文。

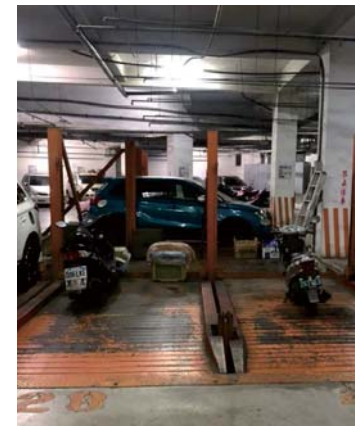
停車位可分為「法定停車位」、「增設停車位」、「獎勵停車位」三種，實務上，法定停車位常以約定專用設定，而增設停車位及獎勵停車位則可經由買賣取得所有權，但是，不管其產權如何，按建築法規定，停車位僅得為停車用途，至於是否得停放機車、自行車建議納入規約規範。

53/65



## 停車位放機車？

按建築物附設停車空間機械停車設備規範，明定相關設備均為供汽車搬運至停車位置或供停放汽車使用，是本規範僅適用停放汽車，如非屬汽車自非屬本規範之適用範疇，是基於公共安全之考量，在未另有相關規範之前，機械停車位不得停放機車、重型機車。



54/65



## 公寓大廈-住宅用火災警報器

家中安裝  
住宅用火災警報器

可在火災發生初期偵測到濃煙或高溫，發出高分貝的警報聲來提醒住戶；愈早發現火災、愈早採取避難行動，就愈有機會保護自己和家人。

Home safe

更多住警器資訊，請上  
<http://fp.nfa.gov.tw/homefire/>

59/65



## 管理委員會-實務

### 管委會不依規約執行??

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？

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1,000元以上5,000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。

57/65



## 公寓大廈-防範一氧化碳中毒

居家熱水器CO中毒危險度

如果有危險，一定要儘快改善囉！

很危險  
危險  
安全

隨時保持居家環境良好通風，以避免一氧化碳中毒

60/65



## 公寓大廈法令 宣導

58/65



## 公寓大廈-防墜設施設置規定

- ◆ 公寓大廈有12歲以下兒童或65歲以上老人之住戶，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀（條例第8條第2項）。
- ◆ 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1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（條例第8條第3項）。



## 公寓大廈-防墜設施宣導



## 公寓大廈-防墜設施設置規定



內政部中華民國102年7月4日臺內營字第1020806442號令訂定發布「公寓大廈防墜設施設置原則」



## 公寓大廈-防墜設施設置規定





簡報完畢  
敬請指教