

## 案例01《公寓住家室內裝修施工》

案由說明：

本人位於○○○路○○號○樓的住家，近日因為樓下裝潢施工嚴重敲打牆面疑似破壞剪力牆，造成本人屋內磁磚突起破裂，經告知施工單位，○○○先生置知不理認與施工無關，本人認為確實已經造成裝潢施工損鄰，而且疑似破壞剪力牆，恐有危及建築結構之顧慮，請求縣政府相關單位能夠幫忙查明是否有造成裝潢施工損鄰，疑似破壞剪力牆行為，以免危及建築結構，感謝幫忙！！

建議處理方式：

- 一、有關本案室內裝修工程，本府將依建築法規及室內裝修管理辦法規定通知行為人補辦手續。
- 二、另所陳住處磁磚突起破裂情形及影響建築物結構安全疑慮一事，台端得自行委託具有公信力之鑑定單位鑑定，如因施工行為所造成私權損害可循司法途徑辦理。

## 案例02《社區管理委員會聘任服務人員》

案由說明：

一.位於○○○路○○號【○○○社區】，管委會○○○主委逕以自聘方式任用管理服務人員(自稱管家)，處理之事務概含行政庶務處理.委員會.區權會之召開.各項保養維修廠商之協調，並兼垃圾清理回收工作及人員車輛進出管制(上班時段)，實屬身兼數職，對社區之服務範疇已含概總幹事、秘書、環保清潔及保全等工作，上述服務人員卻自稱因其為退休軍人.故未加保勞健保屬合法..並幫社區節約費用？。

二、依公寓大廈管理條例規定成立並報備之大廈管委會，自103年7月1日起適用勞動基準法；凡大廈管委會所僱用之勞工，不論其職稱為警衛、停車場管理員、清潔及園藝人員等，皆依其各該適用時點納入勞基法之適用與保障。

三、社區之任用管家乙事，是否符合勞基法及稅法相關規定，另其職務亦與總幹事雷同，是否適用於公寓大廈管理條例第四十二條規定，亦請 鈞府一併協助查明及釋疑。

四.聘用之人員，時常將社區事務假以他人，常在社區看到生面孔代替他的上班時間…或許是他的朋友..或許是他的老婆..又或許完全找不到人…亦造成社區管理品質之降落，同時影響居家安全，故建請 鈞府 查察並輔導本社區管委會，讓每月繳交的管理費能和安全的居家環境畫上相對的等值比例。

建議處理方式：

建設處-使用管理科

- 一、臺端所陳貴社區管理委員會聘任工作人員與工作內容差勤一節，宜逕向貴社區管委會查詢該名人員受聘僱契約工作內容，並請管委會依權責善盡管理之責。如有爭議係屬私權，宜循司法途徑辦理。

勞工處-勞資關係科

一、另依勞動部(改制前為行政院勞工委員會)103年1月13日勞動1字第1030130004號公告，未分類其他社會服務業中之大廈管理委員會，依公寓大廈管理條例規定成立並報備者，其所僱勞工自103年7月1日起適用勞動基準法；未依該條例成立或報備者，自104年1月1日起適用勞動基準法，適用對象之範圍亦包括公寓、住宅、社區及其他與大廈管理委員會性質相當之管理組織，故台端所陳大樓自聘管理員，已適用勞動基準法。二、又勞工保險條例第6條第1項第3款規定：「年滿15歲以上，65歲以下之左列勞工，應以其雇主或所屬團體或所屬機構為投保單位，全部參加勞工保險為被保險人：三、受僱於僱用5人以上之公司、行號之員工。」暨全民健康保險法第8條第1項第2款第2目規定：「具有中華民國國籍，符合下列各款資格之一者，應參加本保險為保險對象：(二) 公民營事業、機構之受僱者。」故事業單位應為所屬投保健保，倘員工人數達5人以上，應強制為所屬員工納勞保，5人以下，事業單位可自行決定是否納保。本案本府將於近期派員前往查訪瞭解實情。

### 案例03《區分所有權人會議決議疑義》

案由說明：

社區管理委員會第○○屆第○○次區分所有權人會議決議疑義一案。

建議處理方式：

- 一、 臺端來函說明(一)、(二)、(三)、(四)係爭管理委員會會議紀錄涉及記錄記載缺漏一節，依公寓大廈管理條例第32條規定：「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。」區分所有權人會議之決議事項爭議，應依前開條例規定辦理。
- 二、 臺端來函說明(一)開會通知未檢附議程、提案說明一節，依公寓大廈管理條例第30條規定：「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。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。」貴社區宜將區分所有權人會議之召集、通知、公告及議案提案方式訂定於社區規約中避免爭議，另可參考內政部民政司公布施行之會議規範。

- 三、 臺端來函說明(五)、(六)、(七)係爭管理規約所訂議決會議人數及所有權比例可否規定得比管理條例寬鬆一節，依公寓大廈管理條例第31條規定：「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。」除規約另有規定外，應依前開條例規定辦理。
- 四、 公寓大廈管理條例之精神著重於「住戶自治」，旨揭疑義請台端先依循社區內部溝通管道或經由區分所有權人會議釐清，若對於區分所有權人會議決議效力有所爭執，如涉及私權糾紛，宜循司法途徑解決。

#### 案例04《社區管委會委員選舉疑義》

案由說明：

本社區區分所有權人會議，委員選舉時，主席擅自宣布選舉方式，違反社區規約規定，選舉結果是否無效？應否重選？

建議處理方式：

有關臺端所陳貴社區管委會委員選舉一節敬覆如次：

- 一、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，故有關主任委員、管理委員之選任，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。
- 二、又有關區分所有權人會議決議或規約之規定，應依公寓大廈管理條例規定程序召集或訂定始具法律效力，至所述區分所有權人會議決議及管理委員選任應踐行前揭條例第30條、第31條、第32條規定程序，如有爭議，係屬私權，宜請循司法途徑解決。

#### 案例05《社區管委會委員選舉疑義》

案由說明：

本社區區分所有權人會議，委員選舉時，主席擅自宣布選舉方式，違反社區規約規定，選舉結果是否無效？應否重選？

建議處理方式：

- 一、本案經本府派員現勘瞭解，確實於樓梯間堆置櫃子、冰箱，涉及違反公寓大廈管理條例第16條第2項規定：「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…」相關規定。
- 二、本府將另函請違規人限期以書面向本府陳述意見，屆期不提出陳述書者，依公寓大廈管理條例第49條第1項第4款之規定查處。

### 案例06《公共區域樓梯間設置門扇、一樓住戶擅自更換大門門鎖》

案由說明：

公共區域樓梯間增設門扇，本棟大樓之大門使用可內鎖是鑰匙，使人進出不方便連出門都需使用鑰匙……。

建議處理方式：

- 一、有關貴陳住戶於分戶牆開口設置門扇一案，應徵得區分所有權人同意，並符合住戶規約規定。至涉及違反建築法第73條第2項規定，本府將另函請行為人依規定裁處。
- 二、至於貴陳一樓大門更換門鎖造成進出不便一節，應先通知全體區分所有權人徵得同意，若涉及私權爭議，宜循司法途徑辦理。
- 三、另按公寓大廈管理條例立法旨意為尊重住戶自治及建築物管理維護，提升居住品質之精神，請您先與住戶溝通協調。

### 案例07《公告法院訴訟要旨》

案由說明：

主任委員以社區法定代理人與前任社區總幹事訴訟，本人與其他住戶聯名發函，請求管委會公告法院訴訟案件函文遭拒絕。

建議處理方式：

有關臺端所陳案件，按「『管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。』為公寓大廈管理條例第38條第2項所明定，上開規定係明定管理委員會為原告或被告時，有告知區分所有權人之義務。至於管理委員會管理委員、主任委員之權限及事務執行方法，依條例第29條第2項規定，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。」為內政部營建署101年8月9日營署建管字第01010050490號函釋所明示。貴陳事項有關管理委員會管理委員、主任委員之權限及事務執行方法應依規約之規定，其未規定者，宜由區分所有權人會議決議，涉及私權爭議宜循司法途徑辦理。

### 案例08《住戶未依法申請室內裝修審查許可》

案由說明：

近日房屋正在重新整修，因為要增設衛浴，已破壞房屋原有格局，但並未依建築法申請「室內裝修審查許可」請貴單位派員了解，並請該戶依法申請裝修許可，謝謝。

建議處理方式：

- 一、按「建築物室內裝修應遵守左列規定：一、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物，經內政部認有必要時，亦同。」為建築法第77條之2第1項第1款所明定。「6樓以上之集合住宅(公寓)」係屬供公眾使用建築物範圍。

二、另依內政部96年2月26日台內營字第0960800834號令，經內政部認定非供公眾使用建築物應辦理室內裝修規定：依據建築法第77條之2第1項第1款規定，指定非供公眾使用建築物之集合住宅及辦公廳，除建築物之地面層至最上層均屬同一權利主體所有者以外，其任一戶有下列情形之一者，應申請建築物室內裝修審查許可：1.增設廁所或浴室。2.增設2間以上之居室造成分間牆之變更。

### 案例09《主委選任資格》

案由說明：

主委於第一屆、第二屆均曾擔任主委，雖曾於107年○○月○○日於臨時區分所有權人會議後，辭去主委，就本案主委是否符合，公寓大廈管理條例第29條之規範？

建議處理方式：

- 一、查內政部營建署106年11月22日營署建管字第1060111222號函釋：「按『管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。前項管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有第二十條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。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。』為公寓大廈管理條例(以下稱條例)第29條第3項、第4項及第5項所明文，故有關管理委員之任期，依上開條文辦理。」
- 二、另查內政部營建署106年10月12日營署建管字第01060064391號函釋：「按『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。』、『公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。』、『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。』、『公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，以第二十五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。區分所有權人無法互推召集人或申請指定臨時召集人時，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

，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。』為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第3條第9款、第29條第1項、第2項、第5項所明定，應依上開規定辦理，合先敘明。」

三、如參照臺端函陳事項，主委已連選連任一次，應重新辦理推舉、召集、選任事宜。

### 案例10《地下停車場管理費收取方式》

案由說明：

關於本會依規約授權擬定「停車場管理辦法」酌收停車清潔費疑義？

建議處理方式：

查內政部營建署103年7月29日營署建管字第01030047244號函釋：「按『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（以下稱條例）第10條第2項所明定，又區分所有權人會議決議，應踐行條例第30條至第32條及第34條規定程序條例，始具有法律效力。故管理費收取方式一節，如規約有規定者，從其規定，未規定者，依區分所有權人會議之決議。」是本案請依上開函釋內容辦理，倘仍有疑義仍建請召開「區分所有權人會議」決議為之。

### 案例11《設備損壞修繕》

案由說明：

社區大樓多年來多項設備嚴重損壞疑義？

建議處理方式：

一、查內政部營建署97年10月17日營署建管字第0972917834號函釋：有關未依條例規定程序所召開之區分所有權人會議，其會議所做之決議是否有效乙節，按「區分所有權人會議，應由召集人於開會前15日（註：修正條文已改為10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2日。為公寓大廈管理條例第28條（註：修正條文第30條）所明定。本案有關公寓大廈召開區分所有權人會議程序，應依前揭規定辦理，否則無效。」、「其立法意旨係為確保召集人於召開區分所有權人會議時，應善盡開會通告之義務，故就同一議案重新召集區分所有權人會議時，仍有上開條文（註：條例第30條）之適用」內政部89年12月22日台89內營字第8985417號函及94年5月30日台內營字第0940005849號函釋有案；另所述公寓大廈區分所有權人會議紀

錄送達方式除依條例第34條第1項規定，於會後15日內送達各區分所有權人並公告之外，其送達方式，查條例並無相關規定。臺端來函陳述送達及通知疑義，依上開函釋內容條例尚無相關規定，至於區分所有權人會議決議之內容，如有執行爭議，除得再召開區分所有權人會議作成決議外，係屬私權爭執，宜循司法途徑解決。

二、另臺端函陳說明管理委員會約六年前就解散疑義一節，本節仍請貴社區踐行公寓大廈管理條例法定程序並向當地公所申請報備。是仍尚有疑義，請臺端電洽本府，本府當竭誠為您服務。

### 案例12《屋頂平台區分所有權》

案由說明：

社區大樓區分所有權人申請補登屋頂平台露臺外圍之陽台所有權。

建議處理方式：

- 一、按「公寓大廈共用部分不得獨立使用供使專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：…三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。…」、「…共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。…。」、「…共有物之處分、變更及設定負擔，應得共有人全體之同意。」為公寓大廈管理條例第7條、民法第799條及第819條第2項所規定，依前開條例立法意旨，樓頂平台其性質係屬共用部分，為各樓層所有人所共有。
- 二、另查旨揭區分所有權人向宜蘭地政事務所申請建物測量因申請人陽台改建變更使用與竣工平面圖不符，未恢復原狀皆予以駁回。

### 案例13《管理委員會會務管理執行疑義》

案由說明：

住戶陳情管理委員會會務管理執行疑義。

建議處理方式：

- 一、臺端陳情貴社區區分所有權人會議召開次數一節，經查貴社區管理委員會通知與107年3月25日簽到簿之事證，貴社區管理委員會業盡公寓大廈管理條例第25條第1項所訂之開會義務，惟貴社區因出席人數不足而流會，應擇期再次召開區分所有權人會議。另管理委員任期與改選一節，應依貴社區規爾辦理或區分所有權人會議決議辦理。
- 二、有關所陳貴社區管理委員會未依公寓大廈管理條例第39條向區分所有權人會議報告會務一節，有關今年會務報告應待今年度區分所有權人會議召開時報告，臺端若對報告有疑義宜於區分所有權人會議召開時詢問。
- 三、所陳管委會主委未向鎮公所報備區分所有權人會議紀錄一節、有關貴社區

區分所有權人會議紀錄應依公寓大廈管理條例第34條規定，於會後15日內送達各區分所有權人並公告之，無需向鎮公所報備。

#### 案例14《外牆滲漏水或磁磚脫落之維修責任歸屬》

案由說明：

管委會函詢公寓外牆滲漏水或磁磚脫落之維修責任歸屬。

建議處理方式：

- 一、有關建築物外牆為供特定區分所有權人或共同使用一節，參照內政部91年3月22日台內營字第0910082290號函：「二、按外牆依建築技術規則建築設計施工編第1條第19款(已修訂為22款)規定，係指建築物外圍之牆壁，由其建築物之建築執照標示圖說、使用執照所記載用途及相關測繪規定，認定其屬專有部分或共用部分，並可經由規約約定或區分所有權人會議議決供特定區分所有權人或共同使用。」
- 二、旨案公寓大廈外牆，如屬共用部分、約定共用部分者，其修繕、管理、維護依公寓大廈管理條例第10條第2項規定由管理負責人或管理委員會為之，其費用除區分所有權人會議或規約另有規定外，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之。至於貴大樓外牆滲水及磁磚脫落責任歸屬應經專業人員查明，且其修繕經費分攤係屬私權，若有糾紛宜循司法途徑辦理。