宜蘭縣政府公寓大廈管理案例彙編

在進入現代社會後，公寓大廈內各住戶也不再以宗親或血緣團體為主，社區內大小事務籍由社區規約及管理委員會進行管理，以增進共同利益，確保良好生活環境。為協助本縣民眾了解社區管理實務，特將縣內各種常見爭議案件類型，本府處理情形，依公寓大廈管理條例法條順序彙整，供縣民參考。

他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。(依條例#6.2 處理)

- 關於貴社區住戶陳情台端所有建物（○鄉○路○號○樓）專有部分管線漏水一案，請於文到 10 日內依說明項辦理，請查照。(105.06.29 府建使字第 1050095284 號)
  1. 依據○年○月○日陳情書辦理。
  2. 按「二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。」為公寓大廈管理條例第 6 條第 2 款所明定，是旨揭管線漏水一案，依上開規定台端應與 3 樓及 2 樓住戶儘速共同處理。

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，經向本府完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。(依條例#8 處理)

- 台端函請本府依公寓大廈管理條例規定酌處貴社區違規住戶一案，請查照。(106.11.02 府建使字第 1060167759 號函)
  1. 復台端○年○月○日函。
  2. 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。」為公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項所明示。

3. 台端陳情貴社區住戶違反陽台不得晒掛衣服規範一節，經查前開行為非屬公寓大廈管理條例第 8 條所稱變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。貴社區擬制止陽台晒掛衣服行為，宜明先於規約，俾供住戶遵守。

管理委員會運用公共基金依例補助及修繕工程是否濫用公款等，係屬私權，倘有爭議，逕循司法途徑處理。(依條例#10 處理)

- 台端陳情○社區管委會主委違反區分所有權人決議一案，請查照。(106.11.02 府建使字第 1060178127 號函)
  1. 復台端○年○月○日陳情書。
  2. 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。』、『住戶應遵守下列事項：三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，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。』為公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項、第 6 條第 3 款及第 4 款所明定，故共用管線漏水為共用部分修繕、管理、維護，應依上開條文規定辦理。如涉個案私權爭議，宜循司法途徑解決。」為內政部營建署 103 年 6 月 12 日營署建管字第 01030030913 號函釋所明示。
  3. 按上開函釋及台端來函檢附會議紀錄等資料，貴社區管委會主委就該戶以個案方式依例補助及所為修繕工程是否濫用公款等爭議，係屬私權，請台端逕循司法途徑處理。

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。(依條例#11 處理)

- 有關貴社區車道斜坡修繕一案，復如說明，請查照。(105.08.10 府建使字第 1050119791 號)

1. 復貴管理委員會○年○月○日○字第○號函。
2. 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。…」、「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。」為公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項及第 11 條第 1 項所明定，次按「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。」、「本法第 73 條第 2 項所定有本法第 9 條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照之規定如下：一、建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板等之變更。二、防火區劃範圍、構造或設備之調整或變更。」為建築法第 73 條第 2 項及建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條所明定。又建築技術規則建築設計施工編第 61 條規定:「車道之寬度、坡度及曲線半徑應依下列規定：一、車道之寬度：（一）單車道寬度應為三點五公尺以上。（二）雙車道寬度應為五點五公尺以上。（三）停車位角度超過六十度者，其停車位前方應留設深六公尺，寬五公尺以上之空間。二、車道坡度不得超過一比六，其表面應用粗面或其他不滑之材料。三、車道之內側曲線半徑應為五公尺以上。」
3. 貴社區車道斜坡修繕重新舖設一節，應依區分所有權人會議之決議辦理，並應委由專業技師或建築師依上開建築技術規則規定評估檢討再予施工，倘涉及上開建築法第 73 條第 2 項規定，應先辦理變更始能動工。

住戶任意棄置垃圾、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，由各鄉鎮市公所通知違規人或區分所有權人限期改善，拒不改善，由公所報請本府依法限期改善或罰處。(依條例#16 處理)

- 有關貴轄○路○號住戶於門口棄置垃圾，涉及違反公寓大廈管理條例第 16 條第 1 項規定一案，請依說明辦理，請查照。(104.07.08 府建使字第 1040114117 號函)
  1. 依據○年○月○日縣府服務專線辦理。
  2. 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。」、「有下列行為之一者，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：二、住戶違反第十六條第一項或第四項規定者。」為公寓大廈管理條例第 16 條第 1 項及第 47 條第 1 項第 2 款所明定。

3. 又「...、住戶、...有第四十七條、第四十八條或第四十九條各款所定情事之一時，他區分所有權人、利害關係人、管理負責人或管理委員會得列舉事實及提出證據，報直轄市、縣(市)主管機關處理。」、「...、第十六條..及第五十九條所定主管機關應處理事項，得委託或委辦鄉（鎮、市、區）公所辦理。」為公寓大廈管理條例第 59 條暨第 61 條所規定。
4. 本案旨開建物之住戶於該戶門口棄置垃圾，涉及違反公寓大廈管理條例第 16 條第 1 項規定，請貴所依受託承辦機關權責，通知違規人或區分所有權人限期改善，倘屆期仍未改善，請依上開條例規定將該住戶違規事項查報本府。

- 有關貴轄〇路〇號（〇社區）屋頂平台堆放雜物，涉違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定一案，請依說明辦理，請查照。
(105.03.14 府建使字第 1050041020 號)

1. 依據人民陳情案辦理。
2. 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防礙出入。」「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：四、住戶違反第十六條第二項或第三項規定者。」為公寓大廈管理條例第16條第2項及第49條第1項第4款所明定。
3. 又「…、住戶、…有第 47 條、第 48 條或第 49 條各款所定情事之一時，他區分所有權人、利害關係人、管理負責人或管理委員會得列舉事實及提出證據，報直轄市、縣（市）主管機關處理。」「…、第 16 條、…及第 59 條所定主管機關應處理事項，得委託或委辦鄉（鎮、市、區）公所辦理。」為公寓大廈管理條例第 59 條及第 61 條所規定。
4. 本案旨開建物之住戶於屋頂平台堆放雜物，涉違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，請 貴所依受託承辦機關權責，限期通知違規人或區分所有權人恢復改善，倘逾期仍未恢復原狀時，請依本府 90 年 11 月 9 日府建使字第 126262 號說明三規定查報本府。

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。(依條例#29.2 處理)

- 台端函詢貴社區管理委員代理問題疑義一案，請查照。(106.10.25 府建使字第 1060172357 號函)
  1. 復台端 106 年 10 月 20 日函。
  2. 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。
  3. 依上開規定，管理委員會之委員代理係依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。台端函詢非管理委員之配偶或一等親代理身分疑義一節，請依上開規定辦理，如有爭議，係屬私權，請逕循司法途徑處理。。

區分所有權會議開會、決議程序與會議紀錄等係涉私權，倘有爭議請逕循司法途徑處理。(依條例#31 處理)

- 有關〇君陳情貴社區管委會涉及違反公寓大廈管理條例一案，請查照(105.04.08 府建使字第 1050048531 號函)
  1. 復貴管委會〇年〇月〇日〇號函。
  2. 按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。」次按會議規範第 1 條(會議之定義)：「三人以上，循一定之規則，研究事理，達成決議，解決問題，以收群策群力之效者，謂之會議。」
  3. 〇君就貴管委會召開區分所有權會議開會與決議程序疑義一節，係涉私權，倘有爭議請逕循司法途徑處理，隨函檢附會議規範一份供參。

- 貴管委會函詢所屬社區區分所有權會議與社區規約修訂疑義一案，請查照。(105.04.26 府建使字第 1050058711 號函)

1. 依據貴管委會○年○月○日○號函與○公所○年○月○日○號函辦理。
2. 貴管委會函詢貴社區區分所有權會議依貴社區規約召開會議、出席人數與決議等規定疑義一節，本府業於○年○月○日府建使字第○號函復有案(正本諒達)。另所詢會議決議效力疑義，案涉上開區分所有權會議會議程序與出席人數認定，係屬私權，請貴管委會本權責辦理。
3. 函詢會議主席延宕簽名致會議決議延遲送達區分所有權人，因程序不符法令規定是否實體上亦無效力一節，係涉舉證與認定疑義，按「...故區分所有權人會議決議之成立需踐行條例第31、32條規定程序始生效力。即區分所有權人會議決議如係依條例第31條規定程序成立，其會議紀錄依條例第34條第1項規定送達各區分所有權人，屬區分所有權人會議附隨之通知義務，非該區分所有權人會議決議成立之構成要件，與該會議決議之效力無涉...。」為內政部95年2月14日內授營建管字第0950800702號函釋所明示，所詢會議主席延宕送達會議決議一節，請參照上開函釋辦理。。

條例修正前已訂立規約者，涉及規約修訂或重大修繕之議題討論時，就同一議題之第一次會議與後續會議，出席人數當依修正前條例第31條規定及貴社區當時規約內容辦理。(依條例#31處理)

- 台端函詢○管理委員會召開區分所有權人會議討論重大修繕案，出席區分所有權人數與區分所有權比例是否合法一案，請查照。(106.11.10府建使字第1060176968號函)
  1. 復台端○年○月○日陳情書。
  2. 按「...故有關區分所有權人會議決議於條例修正後，其修正前所定之規約引述本條例條文因修正變更條次及內容，應如何適用一節，按規約內容引用條例修正前之條文，即以當時條文之內容作為規約之內容，該規約約定條文於未經區分所有權人會議決議修正前，仍具一定效力，惟為免規約引用條文與條例現行條文不合致，仍應由區分所有權人探求該規約原約定意旨，如有配合條例現行條文修正規約相關文字之必要，並請儘速依程序修正。」、「爰旨案貴社區之規約係於條例修正前所訂定，該規約約定條文於未經區分所有權人會議決議修正前仍具一定效力。是召開區分所有權人會議，倘涉及規約修訂或重大修繕之議題討論時，出席人數當依修正前條例第31條規定辦

理。如因區分所有權人會議決議產生執行疑義，除得再召開區分所有權人會議作成決議外，如有爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決」為內政部 94 年 6 月 28 日台內營字第 0940084041 號函釋與本府 103 年 11 月 17 日府建使字第 1030179203 號函說明五所明示。

3. 台端函詢貴社區召開區分所有權人會議就重大修繕或改良案所做決議疑義一節，按上開函釋內容，貴社區規約係於條例修正前訂定(屬適用 84 年 06 月 09 日版本)，於修正前仍具一定效力。是召開區分所有權人會議，倘涉及規約修訂或重大修繕之議題討論時，就同一議題之第一次會議與後續會議，出席人數當依修正前條例第 31 條規定及貴社區當時規約內容辦理。

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。(依條例#35 處理)

- 台端陳情貴社區管委會(〇大廈)涉及違反公寓大廈管理條例一案，請查照。(105.01.14 府建使字第 1040114117 號函)

  1. 復台端〇年〇月〇日函。
  2. 按「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。」、「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。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，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：三、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由違反第三十五條規定者。」為公寓大廈管理條例第 31 條、第 32 條、第 35 條及第 48 條第 1 項第 3 款所明定。

3. 台端函陳所處社區管理費調漲、工程專款收繳及主任委員連任違法疑義等事，案涉區分所有權會議程序與所做決議合法性，請台端先依上開條例第 35 條規定向社區管委會請求閱覽或影印相關會議資料釐清，倘貴社區管委會無正當理由拒絕閱覽或影印有關資料，另請提供事證向本府舉報，本府當依公寓大廈管理條例規定裁處。

社區內住戶陳情違法日租套房情事，管委會得依法通報本府工商旅遊處查處。(依條例#36 處理)

- 貴管委會所管〇鄉〇建物住戶涉及日租套房一案，請查照。(105.03.01 府建使字第 1050031979 號函)
  1. 依民眾陳情本府縣長電子信箱案辦理。
  2. 按「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。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，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：四、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第三十六條第一款、第五款至第十二款所定之職務，顯然影響住戶權益者。」為公寓大廈管理條例第 36 條及第 48 條所明定。
  3. 旨案業經本府 105 年 2 月 19 日派員現場勘查，現場遇有民眾陳情疑似日租套房情事，請貴管委會加強注意所管大廈之管理，如遇有上述違法情節，請依法通報本府(工商旅遊處)查處，以維貴社區公共安全。

建商因故不履行公共設施移交，管理委員會得報請縣府限期辦理移交事宜。(依條例#57 處理)

- 有關宜蘭縣〇鄉〇路〇號建案，貴公司尚未完成與〇社區管理委員會辦理共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之移交事宜，涉及違反公寓大廈管理條例第 57 條第 1 項規定，請於文到 7 日內繼

續辦理移交事宜。逾期未辦裡，本府將依公寓大廈管理條例第 49 條規定裁處，請查照。(105.05.10 府建使字第 1060071224 號函)

1. 依據○社區管理委員會○年○月○日○函辦理。
2. 旨揭移交事宜,請迅依旨揭期限與○社區管理委員會接洽辦理共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之移交。
3. 附相關法規供參：
4. 公寓大廈管理條例第 57 條第 1 項規定：起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。
5. 公寓大廈管理條例第 49 條規定：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:八、起造人或建築業者違反第 57 條或第 58 條規定者。

- 有關宜蘭縣○鄉○路○號(○)建案，貴公司尚未完成與○社區管理委員會辦理共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之移交事宜，請迅與○社區管理委員會接洽辦理，請查照。(106.06.30 府建使字第 1060098820 號函)
  1. 依據○社區管理委員會○年○月○日○字第○號函辦理。
  2. 據述貴公司未與○社區管理委員會辦理移交事宜,請迅協助○社區管理委員會接洽辦理共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之移交。並應依公寓大廈管理報備事項處理原則之程序辦理。
  3. 副本送○社區管理委員會，請迅即辦理公寓大廈管理組織報備，以維護自身權益。。

社區騎樓停放機車本縣機車及自行車停車秩序實施要點辦理

- 貴會函詢社區騎樓停放機車有關規定一案，復請查照。(103.03.21 府建使字第 1060032633 號函)
  1. 復貴會○年○月○日○字第○號函。
  2. 按「機車、自行車停車時，應依標誌或標線之規定停放；無標

誌或標線者，依下列規定停放：…（三）未設人行道或人行道寬度未達三公尺時，應停放於騎樓地，並沿騎樓地外緣停放，以一列為限，車體應與騎樓地外緣標齊，惟每一建築物應保留至少一公尺之通道。」為本縣機車及自行車停車秩序實施要點第 2 條第 1 項第 3 款所明定。

3. 旨揭所詢應依上開規定辦理。

社區頂樓住戶涉及違建得由管委會查明通知公所查報辦理

- 有關貴會函詢社區頂樓住戶涉及違建一案，復請查照。(106.03.10 府建使字第 1060032645 號函)
  1. 復貴會〇年〇月〇日〇字第〇號函。
  2. 有關貴社區頂樓頂樓住戶涉及違建一節，請貴管理委員會列舉事實及提出證據協助〇公所辦理查報。
  3. 副本抄送〇公所，有關旨揭頂樓住戶涉及違建一案，請貴所與羅莊麗地公寓大廈管理委員會聯絡並依法查明報府處理(含查明材質、高度、面積)，以利後續執行作業。

申請成立自救會處理社區公共基金遭侵占後續訴訟事宜

- 貴會向本府申請成立自救會處理社區公共基金遭侵占後續訴訟事宜一案，查公寓大廈管理條例尚無「自救會」相關定義與成立規定，本府無從准駁，所涉訴訟，請貴會逕尋司法途徑處理，請查照。(106.11.02 府建使字第 1060169197 號函)
  1. 復貴會 106 年 10 月 12 日(106)香自字第 001 號函。