

100 年度

Q：漏上馬桶漏水修繕費用是否與漏下住戶共同負擔。

A：按「專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。」公寓大廈管理條例第 12 條定有明文，是以樓上馬桶漏水部分若係共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔，又需斟酌漏水原因是否可歸責於一方？則應由該方負責。

Q：7F 某住戶拒絕分擔小公電費，如何處理？

A：按「共有物之管理費及其他負擔，除契約另有約定外，應由各共有人按其應有部分分擔之。共有人中之一人，就共有物之負擔為支付，而逾其所應分擔之部分者，對於其他共有人得按其各應分擔之部分，請求償還。」民法第 822 條定有明文，是以無管委會之社區仍得依民法第 822 條第 2 項之規定，向其他住戶要求分擔清潔費。

Q：發存函要求約定共用住戶修繕停車設備後，仍不修繕，如何處理？

A：按公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項規定共用部分、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。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。是本件應依上開規定處理。

Q：區分所有權人會議決議選任委員方法與人團法抵觸，有無違法？

A：按公寓大廈管理條例第 27 條第 1 項規定各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。是本法就選任方法另有規定，難認適用人團法規定。

Q：13 戶商場住戶被區分所有權人會議決議要求要分擔公電，但因商場與其他住戶出入處不同，很少用到共用部分，所以十幾年都沒有分擔過公電，今年起被要求要負擔是否合理？有無法律上方解決？

A：按公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項規定共用部分管理、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。是除非法律另有規

定、或該商場住戶另依同法第 26 條規定另成立管理委員會、或經法院認定繳交公電費用有失公平而裁判無庸繳交前，似認商場住戶並無拒繳之理由。

Q：如何對管委會違法行為提出告訴？

A：檢具相關事證後，得以書狀或報案方式向警察機關或各地方法院檢察署提出告訴，為訴追犯罪之對象，除法律另有規定，應以自然人為犯罪被告。

Q：管委會可否製作問卷強制要求住戶必須回填資料？

A：住戶並無義務回填問卷資料，管委會強制要求住戶回填資料，恐有不當。

Q：社區主委擅自與特定廠商締約修繕公設，並未議價造成社區損失，如何處理？

A：依公寓大廈管理條例第 36 條第 1、2、7 款之規定「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。二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。」主委擅自與特定廠商締約修繕公設，如未符合規約之規定，住戶若認造成社區損失，得提起民刑事訴訟追究相關責任。

相關新聞評論：

若大樓於公共區域（如走廊、樓梯…等）被堆置物品，惟無法查出該物品之所有人，且經公告後該物品仍無人領回，則管委會應該如何辦理及處置，及其處置之法令規定？

評論：

按「住戶不得於私設通路、防火隔間、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。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新台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、住戶違法第 16 條第 2 項或第 3 項規定者。」公寓大廈管理條例第 16 條第 1 項前段、第 5

項及第 49 條第 1 項第 4 款均有明文。

又按「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。」、「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及住戶對共用部分使用之特別約定。…四、違反義務之處理方式。」、「管理委員會之職務如下：…二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。…十三、其他依本條例或規約所定事項。」公寓大廈管理條例第 9 條第 2 項、第 23 條第 1 項、第 2 項第 2 款、第 4 款、第 36 條第 2 款及第 13 款均有明文。

是以，除規約記載區分所有權人得使用共用部分之特定約定外，管理委員會本有共用部分清潔、維護之職務，對於住戶違反共用部分通常使用方法之違反義務行為，得依規約約定之處理方式為之。故管理負責人或管理委員會對於違反共用部分通常使用方法之堆置物品於公共區域（如走廊、樓梯…等）情形，已知物品所有人者，應依前開規定予以制止及報請主管機關處罰外，如不知物品所有人者，則應依規約處理之。

101 年度

問題：本大樓工程委員經常開會完就自行將開會狀況，公告出來甚至自行評論，例如最近公告寫疑惑委？管員會何須在開會一再討論某議題，根本不需再開會討論或浪費時間，委員們都是「因因美代子」（意思是閒閒沒事做），何須在委員會討論，請問這樣的公告有無設及公然侮辱？

回覆：是否先發函告誡，請該委員不要做個人評論擅自公告，若仍執意做批評再考慮提告，致於前開言辭是否達到刑事的妨害名譽，須視狀況有無羞辱到委員的人格名譽，由法官或檢察官判定。

問題：我是大樓現任的主任委員，尚未經開會決議，我以為在一定金錢範圍內我有權限，可以自由決定使用，我已經自己代墊 11000 元更換地下停車場遙控器，及樓地板更新的 1 萬多元，事後管委會不同意付款，如何提告？

回覆：請求民事訴訟受委任代墊費用請求返還，或無因管理之法律關係請求，代他人處理事務且該事務有利於他人的理由，請求給付，但建議未經決議就先做處理，是不妥的，以後應先表決再做。除非大樓定好約定或規約定出主任委員可以自行決定的權限，在授權範圍內再處理。

問題：住戶是否可將機車停到機械式汽車停車位？

回覆：不行，如果住戶有該行為，則管委會應依公寓大廈管理條例第 15 條先請該住戶將機車移除，停放到機車格，回復正常用途，如不改善，則報請主管機關處理。

問題：本人兒子是區分所有權人，因此本人居住本大樓，但大樓居然決議開會通知書中寫明，若非區分所有權人要閱覽資料必須由區分所有權人書面代為申請有無違法？

回覆：根據公寓大廈管理條例第 35 條利害關係人可以要求閱覽及影印，因此不限於區分所有權人，住戶例如家屬或租屋者均屬利害關係人。建議以書面申請，若還是不給看，則依公寓大廈管理條例 48 條請求主管機關處罰，申請都以書面送出，以便存證。

問題：管理委員會決定撤換管理員是否可以？住戶認為隨意更換有損害權益？

回覆：因為公寓大廈管理條例未強制規定聘任管理員乙事必須經區分

所有權人會議決議，除非貴大樓規約有規定，否則聘任管理員等一般事務由管理委員會決定即可，若有意見可向管理委員會反映。

問題：管理公司合約終止後不准續聘原來公司內的管理員，是否合理？

回覆：合約只要不違反公共秩序以及善良風俗都可以由契約雙方自行訂立，雙方應該協商擬定或修改條文，如果無法達成共識就不要簽約。

問題：本大樓去年開始收管理費，要催繳、發函給住戶，住戶不收存證信函，如何處理？

回覆：已經發出存證信函，就算對方拒收也可直接訴訟，判決之後可以強制執行。

問題：法拍標到房屋權狀停車位，但管理委員會不告知是哪個位置，因此我不知道使用那個車位？

回覆：可詢問附近鄰居，或向管理委員會聲請調閱大樓的建築設計圖即停車位位置圖等資料，看大樓的車位配置，若最後仍不知道位置，則訴訟請求法院判決，管委會應交付某特定車位給貴住戶。

公寓大廈爭議事件調處會案件（2 件）

Q：公寓大廈管理條例第 57 條所稱水電、機械等設施如遲不移交且其設備因已由住戶使用而有損壞時，應由起造人或管理委員會負責修繕？

A：

1. 基於設備耗損之特性，仍請雙方儘速辦理移交，以避免缺失爭點延伸擴大。
2. 有關移交之設備項目應回溯至 96 年間，就當時可歸責於起造人者，方由其負責修復改善。
3. 請起造人本於公寓大廈管理條例第 57 條第 2 項精神，委託第三公正單位鑑定缺失以利釐清責任歸屬。

Q：如公寓大廈共用部分修繕需經由專有部分之走廊，惟該專有部分區分所有權人不同意時如何辦理？

A：

1. 請雙方循商議約定共用（其中，由申請人提出對照人首肯之方案），另由管委會價購爭議部分，以免衍生相關法律問題及訟案。

2. 雙方協調約定共用部分時，建議給予對照人損失補償。
3. 若雙方協調不成，建議申請人向法院針對走道及電梯樓梯間，提出確認通行權存在之訴訟並附帶申請假處分，以利進入地下室進行公設維護。

相關新聞評論：

公寓大廈之「住戶」可以擔任管理委員，「住戶」範圍為何？定義是否過於廣泛？如何解決「住戶」定義不明所發生之糾紛？

評論

一、住戶的定義在公寓大廈管理條例第三條第一項第八款、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。住戶在法律上可以行使權利，同法第 29 條規定：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。因此即使非區分所有權人亦可以得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。即使無產權未繳交管理費及清潔費，仍可以於管理委員會中擔任委員乙職，非區分所有權人若被選任、推選為管理委員、可以經手社區大小工程及活動，有這個權利，萬一出事仍應負法律責任，但是會發生無不動產所有權、求償困難等問題。如果有人自稱住戶，已經被選為委員，擔任委員職務，但有其他住戶對其身分是否是住戶有爭議，如何判斷由誰判斷？

二、內政部 95.1.24 內授營建管字第 0950800434 號函

按「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 8 款所明文規定，故來函所述設立於公寓大廈內之公司行號，係向區分所有權人承租使用該專有部分，該公司行號之負責人或員工，應屬經區分所有權人同意而為專有部分之使用者，應為住戶，其住戶之權利義務當依本條例相關規定辦理。承租在大廈內公司行號之負責人或員工均屬住戶，但是如果並非承租關係只是經區分所有權人同意使用其專有部分的行號之負責人或員工，日間在此地營業，但並未過夜居住，根據公寓大廈管理條例第三條第一項第八款、住戶包括其他經區分所有

權人同意而為專有部分之使用者，是否也算住戶？有無承租關係或只是經同意使用有無差別？

三、住戶之定義，如果長期同居之親屬比較沒有爭議，但無親屬關係的同居人或朋友，可以算入嗎？親屬關係以幾等親為主？如何界定，甚至有僅借住一日或數日者，也是經區分所有權人同意而為專有部分之使用者嗎？因為許多公寓大廈動輒數百戶之大，究竟這個所謂住戶是否有居住於此，何人知曉？若發生訴訟糾紛如何舉證證明住戶有無居住之事實，每天進入大樓者不一定有居住於此，有些區分所有權人的友人可能天天到某大樓，每天出現在大樓，並且有監視器或人證證明每天出現，但是否居住於此如何證明？法條沒有規定要長期居住，只住過短期者也屬於住戶嗎？，所謂長期借住或短期借住時間應該多久為劃分？一個月以上、三個月以上或是一年以上算長期嗎？只來住了一個月也是住戶，可以擔任委員嗎？有的住戶一個月才來住一次，並非天天居住？二個月才來住一次的人，可以擔任委員嗎？有沒有居住之事實，依營建署前開函，並不是以過夜在此大廈睡覺為準，因為公司行號或店面住戶在此地開店，天天來大廈工作，但卻不居住於此，可能在別處過夜，但也是店面的住戶，那麼如果每天來大廈的人，例如只是區分所有權人的男友，白天都到大廈陪同女友，同樣不過夜，是否只有在此地營業或受僱人算住戶，每天來大廈的人，例如日間看護者，看護生病的區分所有權人，也算住戶嗎？這些人若算住戶，就可以選為管理委員，況且法條規定是經同意的「使用者」即可以算是住戶，並不限於過夜居住者，而且大廈的人出入眾多，何人有無過夜，也不是管理員可以全部瞭解，如果是公寓大樓的區分所有權人讓友人進來使用專有部分，例如經常借用廁所或廚房設施也算經同意的使用者，甚至有些區分所有權人將專有部分從事直銷、營業用、上課程或開放，是否進入專有部分的上課學生或消費者也都是經區分所有權人同意的使用者？這些人若算住戶，就可以選為管理委員。

四、事實上即使經常性居住的人，也都可以擔任委員，也會發生問題，真實發生過案例是某大樓住一起之男女朋友，大家都誤以為是夫妻，而平日大家都稱為某某先生及某某太太，該區分所有權人及同居人也未否認，導致長期都誤認兩人有夫妻關係，因為大家也不會要求出示證件核對親屬關係，之後同居人因擔任機電委員，侵吞大樓要付給廠商的款，發生法律訴訟之後，發現兩人並無夫妻關係，且區分所有權人也表示不知道同居人的犯行，因此無法對區分所有權人追訴，該名

男子則名下無財產，判決即使勝訴也無法取得賠償，法律定義住戶過廣，住戶擔任委員也容易有糾紛。

五、解決辦法，徹底解決之道當然是法律修正完善，住戶的定義要更具體，並且限縮範圍，甚至只要限區分所有權人才能行使權利並且擔任管理委員，但在法律未修正前，只能由各個社區召開區分所有權人會議，修正社區規約條文，明定條例於規約限制。且目前如果非區分所有權人擔任委員，而其行為損害到大樓，如果是經過主任委員、財委或監委同意或授權的，限及規約限制，且必需於規約明訂預算及支付限額，所以出問題時除了該委員外，主委及監委亦需負絕大責任。建議規約定明依金額分等級：幾萬以下主委依比價後批可後執行，幾萬以下由管委會開會決議或請幾家廠商公開比價，超過幾萬以上支出需由區分所有權人會議通過。

102 年度

問題：

區分所有權人大會決議調整一樓店面管理費？

回覆：

視區分所有權人出席及決議比例有無符合住戶規約及公寓大廈管理公寓大廈管理公寓大廈管理條例之規定，若無即屬不合法之決議，得拒絕給付增加之管理費，或向法院提出確認決議無效之訴訟。此外決議亦需符合公平合理及比例

問題：

出席委託書記載大會時間有誤是否有效？

回覆：

記載時間錯誤難以證明該住戶確實委託出席當次區分所有權人大會，為免爭議建議更正時間後再持往區分所有權人大會使用。

問題：

前任屋主買法拍屋，雖有車位之使用權，但沒有原始建商給的車位使用證明書，如何證明其有車位使用權

回覆：

所有權狀態應會有分擔地下室公設部分，至於地下室停車位之使用權應屬共有部分約定分管，屬建商出售時買賣契約或住戶規約載明之事項。新所有權人亦承受原分管協議之約定，仍有持續使用停車位之權利。

問題：

區分所有權人得否以未於第一次區分所有權人大會出席記錄簽名，而主張拒絕支付管理費？

回覆：

區分所權人決議採多數決，若符合公寓大廈管理公寓大廈管理公寓大廈管理條例第 31 條之出席及決議比例，另無違反法令之情事時，其餘區分所有權均需遵守，不因其未出席或未簽到而有差異。

問題：

電梯維修費應如何分擔？

回覆：

依公寓大廈管理公寓大廈管理公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項由公共基金支付或由區分所有權人按應有部分比例分擔。但區分所有權人會議另有決定或規約另有訂定者，從其規定。

問題：

問卷可否代替區分所有權人會議決議？

回覆：

有關區分所有權人會議之決議程序及相關規定，公寓大廈管理公寓大廈管理公寓大廈管理條例第三十一條及第三十二條業已明文規定，故以問卷或決選單方式寄發各區分所有權人抉擇並回收之方式，並不符前揭公寓大廈管理公寓大廈管理條例規定。

問題：

上層車位不能停休旅車，使用下方車位的人操作後使上層車位受損？

回覆：

下層操作不當及上層停放不當各依過失比例負賠償責任。

問題：保全人員對住戶態度不佳不可否更換？

回覆：向管委會反應或由區分所有權人大會中提議辦理。

公寓大廈爭議事件調處會案件（6 件）

Q：大樓管委會自行加收環保清潔費爭議。

A：請工務局函文該大樓管委會，該大樓規約或區分所有權人會議是否有加收環保清潔費之規定，如未訂定且規約未授權管委會訂定，則管委會不宜自行訂定。

Q：社區停車管理爭議。

A：有關停車位之使用，請管委會遵循規約及停車場使用管理辦法之規定，如有爭議，應修改規約或於區分所有權人會議決議，並載明於停車場使用管理辦法。

Q：社區管委會召開區分所有權人會議爭議

A：依內政部函釋，無召集權人所召集之會議，所為決議當然無效，係自始確定不生效力，無待法院撤銷。因此，若該社區有此情形，依內政部函釋所為決議當然無效。

Q：社區對講機系統修繕責任爭議

A：查原使用執照竣工圖說並無該巷道之門扇，該門扇係為自行設置，另依據該社區規約第 2 條規定，道路係為共用部分，因此，管委會應依公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項之規定辦理。

Q：頂層漏水爭議

A：建請委託專業人員鑑定漏水原因，以利後續修繕事宜。

Q：大樓管理委員會住戶向管委會申請閱覽資料爭議

A：請管理委員會基於敦親睦鄰及服務之精神與申請人協調申請影印資料之領取資料，並儘量於住戶方便領取之時間。另建議住戶於管委會張貼公告財務報表等相關資料期間，自行拍照方式蒐集相關資料。

相關新聞評論：

桃園縣梁姓男子常在社區喝酒，大吵大鬧，恐嚇住戶，還毀損電梯門，甚至在家放火燒東西，嚇得鄰居報警，因屢勸不聽，住戶忍無可忍，社區管委會祭出「公寓大廈管理公寓大廈管理公寓大廈管理條例」，對他提起「強制遷離」訴訟；高等法院認定梁的行為「太過火」，判他須搬走，還給鄰居安全的環境，但不必強制遷出戶籍；可上訴。

若判決確定，而梁男拒搬走，社區管委會可聲請強制執行遷離，由法院指揮警方執行。

住戶指控，梁 98 年破壞鄰居電鈴和門扇，還常酒後到社區大廳櫃檯騷擾住戶和工作人員，住戶、管委會多次勸導、制止，他都不理，住戶不堪其擾，經管委會提告後，住戶向法官細數梁的惡行，如 99 年 7 月，梁在家縱火燒寶特瓶、塑膠袋（判刑 3 月定讞，去年 1 月服刑完畢）；前年 6 月破壞大樓一處電梯門（判 30 天拘役）；前年 8 月恐嚇大廳工作人員，法院審理中。

住戶說，梁出獄後我行我素，鄰居忍無可忍，前年底開會有 231 名住戶出席，其中 215 人連署，已達住戶規約第五條規定的 1/2 以上住戶出席、2/3 出席者以上同意之規定，支持依「公寓大廈管理公寓大廈管理公寓大廈管理條例」第 22 條，由管委會提起「強制遷離」訴訟，要求梁搬離、遷出戶籍。

梁某抗辯稱自己有精神疾病，但提不出領有殘障手冊等證據，桃園地院去年判管委會勝訴，命梁某搬家、遷籍。需搬離但可保留戶籍

梁某上訴高院，86 歲梁父向法官求情，表示他已向鄰居道歉，強調自己年邁，買不起其他房子，盼勿拆散父子；高院仍認定梁已造成住戶的安全問題，仍判梁應搬家，但不必遷出戶籍。

公寓大廈管理公寓大廈管理公寓大廈管理條例第 22 條規定，住戶有其他違反法令或規約情節重大者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於 3 個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。

評論

住公寓大廈最怕遇到惡鄰居，除亂堆雜物，製造噪音，排放污染物外，最怕的是做出危害住戶生命財產安全的事情。住戶不堪其擾，向管理負責人或管理委員會反應，找里長警察，或環保局，往往都不能解決問題。惡鄰仍為所欲為，無人可治。

其實最主要的是管理負責人或管理委員會不了解公寓大廈管理公寓大廈管理

公寓大廈管理條例之相關規定，或對惡鄰採取消極放任之態度，住戶彼此間亦不夠團結，才導致惡鄰問題無法解決。

建議透過區分所有權人大會訂定生活規約，在住戶違反規約或有公寓大廈管理公寓大廈管理公寓大廈管理條例第 16 條第 1、2 項：「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。」「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。」等行為時，積極依第 16 條第 5 項辦理：「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。」若制止無效，則報請主管機關(工務局)依第 47 或 49 條處以罰鍰並命限期改善。若仍無效果，則依公寓大廈管理公寓大廈管理公寓大廈管理條例第 22 條，依區分所有權人會議之決議訴請法院強制住戶遷離，如此才能真正解決惡鄰之問題。

103 年度

問：大樓主委不交付會議紀錄、財務報表，財務報表的錢似乎有問題，怎麼處理？

答：可依公寓大廈管理公寓大廈管理公寓大廈管理條例第 34 條請求交付，或提起民事訴訟請求交付，若認為公款遭侵占亦可提起刑事訴訟。

問：相鄰車位的人常刮我車，適逢管委會翻新停車場錄影設備，我自費捐攝影鏡頭指定安裝錄我停車處，相鄰的人以侵害肖像權異議。

答：管委會為管理停車場安全，可於公共空間加裝攝影機。

問：選上管委會委員可否不當？大樓沒人要當委員，可否委託政府機關代管？

答：可向管委會請辭。目前政府機關無代管業務。

問：管委會自己決議委員不用繳管理費，但住戶不同意，如何解決？

答：管委會會議不可決議管理費繳納之事宜，應由區分所有權人會決議是否允許委員免繳。

問：住宅管理顧問公司任意更換大樓之總幹事。

答：管理顧問公司與大樓間管理契約，應為委任契約，如顧問公司未能提供適當人選，為債務不履行，依法可終止契約。另尋顧問公司配合。

問：大樓廢氣排放管二支在我家門口排放，後再加裝木箱裝飾，加重廢棄情況。

答：若懷疑廢棄有違反環保法規，可向環保局申訴，另可依民法請求大樓改善或移除。

問：住戶於大樓頂種樹，造成大樓結構損傷，修復費用需數十萬，該怎麼辦？

答：可訴訟請求移除樹木及賠償修復費用。

問：住戶在住戶大會說我家改造廚房嚴重影響大樓結構，管委會未經查證，將該住戶發言之會議紀錄公告。

答：管委會所製作會議紀錄若與現場開會情況相符，則無涉刑法。

公寓大廈爭議事件調處會案件（6 件）

Q：大廈公共排水管堵塞，施工位置及工法相關爭議。

A：

1. 管道係屬共用部分，依公寓大廈管理條例第10條第2項規定應由管委會修繕，負責維修作業。
2. 管道經過數十樓較為複雜，建請委託專業單位鑑定。
3. 大樓長期漏水又未予妥善處理，加上住戶將廚房排水改接至陽台雨水管排放，久了油漬亦為阻塞水管，間接影響建築物價值，建議管委會儘速辦理修繕事宜。

Q：大樓住安問題爭議

A：

1. 建請管委會執行管理方式時能更謹慎，若住戶請求調閱錄影帶，因非屬公寓大廈管理條例第35條規定所列舉之內容，若貴大樓規約已列入可調閱項目，請管委會不可拒絕，管委會出席代表人承諾可提供。
2. 建請管委會尋求緩和、和善的方式進行催繳，如書面方式。

Q：大廈頂樓漏水修繕爭議

A：

1. 頂樓係屬共用部分，其修繕應由管委會負擔，有經費不足的問題，請依公寓大廈管理條例第18條規定，召開區分所有權人會議討論其修繕費用不足的問題。
2. 管委會召開區分所有權人會議時，應轉知其他住戶依建築法第77條規定，建築物所有權人、使用人應維護建築物其構造及設備安全，如因頂樓漏水造成傷人事件，除依法處6萬元至30萬元罰鍰外，恐負相關民刑事責任。

Q：大樓住戶於共用走廊飼養犬隻爭議

A：

1. 貴公寓至今尚未成立管理委員會，建議貴公寓成立管理委員會或推選管理負責人，並於規約訂定飼養寵物之相關規定。
2. 依據公寓大廈管理條例第16條第1項規定住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。因此基於該條文立法精神，飼養寵物應顧及敦親睦鄰其他住戶之權益，請對造人嚴加注意犬隻衛生並應增加打掃次數，另建議將寵物裝設狗嘴籠並避免長時間留置於共用走廊，以維護其他住戶之安全。

Q：社區啟動緊急發電機造成空氣污染爭議

A：

1. 建議大樓緊急發電機裝設黑煙淨化器，若大樓經費不足，得依

公寓大廈管理條例第18條第1項第2款之規定，建議召開臨時區分所有權人會議並議決繳納公共基金。

2. 該排煙管裝設延長管路排放之地點，管委會允諾依申請人所提設置地點（移至管理室另一側）改善，以及於1個月內改善完竣，其改善方式請管委會與申請人協調，惟排放之地點仍應不影響附近住戶。
3. 建議緊急發電機啟動排煙前，管委會於大樓公告週知，讓住戶得以知悉及準備。

Q：大樓僱傭之管理維護公司執行事務爭議

A：有關申請人陳述該大樓區分所有權人會議及管委會會議決議事項之疑慮，管委會已允諾將盡力依公寓大廈管理條例召開區分所有權人會議並議決之。另管理維護公司所需執行之事務，仍應視大樓與該公司之契約。

相關新聞評論：

管理委員會對於欠繳管理費的住戶民事強制執行無效果，能否將禁止該住戶於繳費前均不得出入大門呢？

(一)江男於擔任台北縣板橋市社區主委時，因住戶欠繳管理費，將她名下三個停車位通行磁卡消磁，劉女不甘損失半年租金六萬多元，告管委會求償勝訴，管委會則轉向江求償。板橋地方法院審理認定，江未獲社區區分所有權人會議授權消磁，已構成侵權行為，昨判他須給管委會六萬多元。全案還可上訴。法院審理時，江稱消磁命令是依據管委會決議，且執行前曾公告周知，但未獲法官採信。由於許多社區住戶未參與區分所有權人會議，常以管委會決議取代會議，也有類似本案的侵權行為，因此本判決可供參考。記者昨走訪該社區，總幹事不願受訪。判決指出，前年江擔任管委會主委時，因住戶欠繳約二萬元管理費，將劉女的三張停車場通行磁卡消磁，導致向劉女承租車位車主無法進出，一人退租求償。劉女另租二個車位履行租約，要求管委會回復原狀被拒，打官司求償半年租金損失六萬三千元。劉女勝訴，管委會則轉向江求償，除六萬三千元，還須支付裁判費二千五百元。法官認定，即使管委會通過停車場使用管理辦法，未取得區

分所有權人會議決議授權前，仍不具效力。

- (二)大樓之管理運作資金多靠住戶繳納的管理費維持，如住戶拖延繳款或拒絕繳納管理費，將造成大樓管理的困擾，有管理委員會認為未繳錢之住戶即不得使用大樓公共資源，因此實務出現有管理委員會將欠繳戶的磁卡消磁，另其無法出入大門或電梯，希望藉此督促住戶依規約繳納管理費，但遭消磁的住戶多不服氣，因此實務上也衍生住戶所提起之相關民刑事訴訟。內政部營建署 97.4.18 營署建管字第 0970021458 號函曾針對此項爭議作出解釋：按「區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。」、「住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員促請其改善，於三個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離：一、積欠依本公寓大廈管理公寓大廈管理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。」為公寓大廈管理公寓大廈管理公寓大廈管理條例(以下簡稱公寓大廈管理公寓大廈管理條例)第二十一條第二十二條第一項第一款所明定，如區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用時，應依公寓大廈管理公寓大廈管理條例第二十一條及第二十二條規定辦理，故不宜以住戶未繳交公共基金或管理費或其他負擔之費用為由，剝奪其共用部分使用之權，影響其生活利用上不可或缺之權利，為本部九十四年七月二十八日內授營建管字第○九四○○八四九八三號函所明釋。
- (三)由上述函釋可知，公寓大廈管理公寓大廈管理公寓大廈管理條例並未賦予管理委員會有禁止住戶出入及使用大樓之權利，因此逕自消磁阻止住戶出入大門或搭乘電梯之行為，有觸犯刑法之可能。管理委員仍應循民事訴訟之方式，請求住戶給付管理費或強制遷離，較無觸法之虞。

104 年度

<p>Q：住戶整修房屋可否任意變更外牆的顏色嗎？</p> <p>A：參公寓大廈管理公寓大廈管理條例第8 條規定，除依法令規定辦理外，應受規約或經報備有案之區權會決議之限制。</p>
<p>Q：法院判決管委會應給付廠商修繕費用，應如何處理？</p> <p>A：管委會如對判決不服，得於上訴期間內提起上訴，如無不服，即應依判決給付。</p>
<p>Q：區分所有權人會議紀錄之送達，是否應以雙掛號為之？</p> <p>A：參公寓大廈管理公寓大廈管理條例第32 條及第34 條規定，應以書面送達並公告之，惟公寓大廈管理公寓大廈管理條例並無明文規定是否應以雙掛號為之。</p>
<p>Q：未設管委會，里長推派管理員，其所收管理費不合理，應如何處理？</p> <p>A：參公寓大廈管理公寓大廈管理條例第28 條及第29 條，成立管委會，並向主管機關報備。由管委會據規約及區分所有權人會議決議內容為之。</p>
<p>Q：1 樓住戶搭建違建占用共有土地(法定空地)，如何處理？</p> <p>A：區分所有權人得依民法第767 條及第821 條向法院訴請拆屋還地，將土地返還予全體共有人。</p>
<p>Q：管委會是否有權將積欠管理費之住戶之電梯磁卡消磁不讓其搭電梯？</p> <p>A：此舉恐有構成妨害自由之可能，建議仍應循民事訴訟途徑請求其給付管理費為宜。</p>
<p>Q：住戶拒繳管理費，可否限制其參與區分所有權人會議？</p> <p>A：參公寓大廈管理公寓大廈管理條例第27 條，拒繳管理費與參予公共事務表決實屬二事，應不得任意限制之。</p>
<p>Q：欲提前終止與管委會間之停車位租賃契約，已口頭告知，管委會不同意，應如何處理？</p> <p>A：據其陳述，得以書面通知，如無結果，得請求調解或提起訴訟。</p>
<p>Q：公寓大廈管理公寓大廈管理公寓大廈管理條例第38 條所規定「速告」有無規定期限？</p> <p>A：參公寓大廈管理公寓大廈管理條例第38 條，並無明文。應視有無規約約定或區分所有權人會議決議。</p>
<p>Q：區分所有權人會議通過新購電梯，其中四戶拒絕繳錢，可否用門禁卡管制其使用電梯？(該四戶住戶因住2 樓，承諾不使用電梯)</p> <p>A：參公寓大廈管理公寓大廈管理條例第18 條及第21 條。得向法院請求命其給付。不得任意限制其使用共用部分。</p>

公寓大廈爭議事件調處會案件（8 件）

Q：大樓管委會委員選任爭議

A：該大樓前已召開管理委員會會議，其管理委員人數及其開會通知單通知之時日與規約似有不符，建議請管理委員會再次召開管理委員會會議以釐清上述之問題，惟如有爭議，仍應依司法途徑解決。

Q：大樓住戶申請資料爭議

A：請管理委員會於收到會議紀錄7日內，依公寓大廈管理條例第35條及大樓規約之規定提供申請人申請之資料，並依大樓規約之規定約定交付時間及地點，若管理委員會仍不提供，本府工務局將依公寓大廈管理條例第48條之規定辦理。

Q：社區外牆裝設冷氣機爭議

A：住戶於外牆裝設冷氣主機於不違反公寓大廈管理條例第8條，2台冷氣主機是否能以疊放之方式裝設，建議於召開區分所有權人會議時討論並做為決議。

Q：大樓新舊管委會資料移交爭議

A：對造人於擔任管委會主任委員時應依公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第36條第8款規定應保管相關文件，因此仍應依條例第20條規定移交於新任管理委員會。另該大樓主委資格不符合條例第29條之規定，則請依同條第2項規定辦理。

Q：大樓設置廣告物爭議

A：若貴大樓住戶需裝設廣告物，建議於召開區分所有權人會議時提出裝設廣告物之議題並依公寓大廈管理條例第8條規定辦理。另貴大樓裝設廣告物之事宜，仍請管委會積極與住戶溝通協調。

Q：大廈管委會設置E-tag爭議

A：

1. 如區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用時，應依條例第二十一條及第二十二條規定辦理，故不宜以住戶未繳交公共基金或管理費或其他負擔之費用為由，剝奪其一般升降機或緊急升降機等共用部分使用之權，影響其生活利用上不可或缺之權利。
2. 貴大樓設置E-tag案，建議目前仍以感應器及E-tag方式並行使用，另若要執行E-tag之方式建議於召開區分所有權人會議時討論並議決之。

Q：大廈消防灑水系統損壞漏水修繕爭議

A：依公寓大廈管理條例第10條第2項規定：「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。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。」，建請委託專業人員鑑定漏水原因，以利後續修繕事宜，若其漏水係為消防管線所導致，其修繕費應依上開條文規定由管理委員會為之。

Q：大樓停車位證爭議

A：因尚無法確認該停車位之產權為何人所有，建議應於法院提起確認專用權訴訟，以利後續使用。

相關新聞評論：

公寓大廈之管理費請求權時效是否適用民法第126 條短期消滅時效之規定？

公寓大廈管理費一般慣例為每月或每二個月依各區分所有權人所有坪數，乘以一定基數繳納予管理委員會，至公寓大廈管理費之請求權時效有無民法第126 條五年時效之適用，實務上目前無統一見解，乃因管理費訟爭金額甚微，極難上訴至最高法院作成統一見解，茲臚列實務上二種見解如下：

（一）否定說：

按公寓大廈管理業務之執行，須有經費來推動管理業務，於發生維護管理情事產生，需管理費及重大修繕支出費用時，各區分所有權人應分擔該費用。管理委員會依公寓大廈管理公寓大廈管理公寓大廈管理條例第35 條第1 項規定雖有當事人能力，但是不具有法人資格，因而大廈管理費非屬管理委員會之獨立財產，其所有權屬於全體區分所有權人所共有，其乃按全體區分所有權人自治決議所訂定之大廈管理規約議定之數額而收取之費用，其本質上應屬各住戶自身應支出之費用，僅為集合管理之便而共同收取並由管理委員會統籌運用，並非住戶對於管理委員會之定期給付，與利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之定期給付性質迥然不相同，自無民法第126 條5 年短期時效之適用。有臺中地方法院94 年度簡上字第309 號民事判決要旨可資參照，另桃園地方法院96 年度簡上字第70 號、臺北地方法院96 年度北簡字第14269 號、士林地方法院96年度湖簡字第843 號、高雄地方法院96 年度雄簡字第3108號、臺南地方法院95 年度南簡字第1674 號、臺中地方法院93 年度小上字第120

號、嘉義地方法院88 年度簡上字第13 號等民事判決意旨亦均同此要旨。

(二) 肯定說：

另查實務有管理費請求權時效法律上之不同見解：「按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他1 年或不及1 年之定期給付債權，其各期給付請求權，因5 年間不行使而消滅，民法第126 條定有明文。次按民法第126 條所謂1年或不及1 年之定期給付債權，係指基於一定法律關係，因每次1 年以下期間之經過順次發生之債權而言。公寓大廈住戶就共同部分修繕、管理、維護等負有繳納管理費用之義務，並基於住戶之合意，相隔一定期間反覆繼續而為給付，依其性質，應屬所謂定期給付，而有民法第126 條短期消滅時效規定之適用(參照臺北地方法院97 年度北小字第1294 號民事判決要旨)」。此說亦有學者林誠二持相同見解。

(三) 小結：

實務上對管理費請求權時效有上揭二種不同見解。吾人以為採否定說見解對公寓大廈各區分所有權人應分擔之管理費之法律性質闡釋甚明，可資贊同。堪見公寓大廈區分所有權人應分擔之管理費確非屬民法第126 條、第325 條第1 項規定中所指之定期給付債權，自無民法第126 條5年短期時效之適用，仍應適用民法第125 條15 年一般時效之規定。但基於社區管理永續經營、管理委員會運作順暢及確保管理基金支出運用無虞。建議在司法實務見解尚未統一之時，管理委員會宜採肯定說保守作為，以避免承審法官採肯定說見解，而以逾越請求權5 年時效判決駁回其訴之風險，於5 年內訴請請求之為妥，俾利健全發展公寓大廈管理事務，為社區居民服務。

105 年度

Q：區分所有權人會議決議程序有瑕疵，應如何處理？
A：得依法向法院聲請確認決議無效或撤銷決議之訴。
Q：我應該負擔前手積欠的管理費嗎？
A：參公寓大廈管理公寓大廈管理條例第 19 條規定。原則上僅得向前屋主請求，除非新屋主有民法上之債務承擔。
Q：房客搬家後，發現房屋有損害，應如何處理？
A：參民法規定及租賃契約約定，承租人應負損害賠償責任。
Q：外牆磁磚剝落，應如何處理？
A：參公寓大廈管理公寓大廈管理條例第 10 條規定，視該外牆是否為共用部分，如是應由管委會負修繕、賠償之責。
Q：區分所有權人會議能以問卷方式表決嗎？
A：否，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，並不符合公寓大廈管理公寓大廈管理公寓大廈管理條例第30至34條之規定。
Q：非區權人又無委託書可否出席區權會？
A：可出席，但不列入出席數及表決權數。
Q：因故無法出席區分所有權人會議時，可否以書面委託他人代理？
A：依公寓大廈管理公寓大廈管理公寓大廈管理條例27條規定得以書面委託配偶、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。
Q：可否以臨時動議提出改選管理委員？
A：參公寓大廈管理公寓大廈管理條例第 30 條規定，不得以臨時動議提出。
Q：空屋可以不繳納管理費？
A：公寓大廈管理公寓大廈管理條例第 10 條規定共用部分、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。如空屋要不繳納管理費，則應訂定於規約或於區分所有權人會議決議。
Q：區分所有權人的父親可否當選管理委員？
A：依公寓大廈管理公寓大廈管理條例第 29 條第 2 項規定，應視規約之規定辦理，如規約未規定者依區分所有權人會議決議。

公寓大廈爭議事件調處會案件（6 件）

Q：大樓管委會主、財、監委選任爭議
A：有關主、財、監委之選任次數請依公寓大廈管理條例第29條第3

項規定辦理。另依內政部營建署98年5月12日營署建管字第0980029388號函釋略以：「…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作成決議外，係屬私權爭執，宜循司法途徑解決。」，因此，若貴大樓區分所有權人會議決議之內容，如有執行爭議，應依上開函釋規定辦理。

Q：大樓公共設施視聽室隔音設備不當影響住戶爭議

A：建議於大樓點交時請起造人改善，若不改善，則請管委會依公寓大廈管理條例第10條第2項及第36條第2、3款規定辦理或將該噪音改善之議題於召開區分所有權人會時提出並議決之。

Q：大樓侵權行為及妨害名譽事件爭議：

A：有關該大樓管理費收取之方式請依規約之規定辦理，若該規約內容有執行爭議，建請於召開區分所有權人會議時釐清，惟若已造成住戶權利受損，仍請於召開會議時說明。

Q：大樓外牆牆面修繕責任爭議

A：依內政部營建署98年5月12日營署建管字第0980029388號函釋略以：「…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作成決議外，係屬私權爭執，宜循司法途徑解決。」，因此，若貴大樓區分所有權人會議決議之內容，如有執行爭議，建請於召開區分所有權人會議時釐清。

Q：社區管委會私設阻車桿影響救災車輛通行爭議

A：阻車桿設置之位置如違反公寓大廈管理條例之規定，則不應設置該阻車桿，並請於期限內改善完竣，另該空地亦不得停放車輛，若管委會需管理該處停車之問題，則應循上開條例之規定制止，若制止不從再將相關資料報本府工務局辦理。

Q：建設公司興建之大樓外觀玻璃帷幕鐵件施工法有公共安全危險爭議

A：如管委會認為該鐵件有掉落之虞，請管委會與興富發建設公司於期限內委託專業人員鑑定，若需補強，其費用由雙方協調之。

公寓大廈相關評論：

區分所有權人會議，可以在臨時動議提出修訂規約嗎？提出後又在什麼狀況下，才是有效？

公寓大廈管理公寓大廈管理條例第 30 條區分所有權人會議，應由召

集人於開會前 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；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。

因此，公寓大廈管理公寓大廈管理條例第 30 條已明確限制，有關管理委員之選任事項，未經事先在開會通知單載明並公告，當選委員、主任委員是無效。反之，公寓大廈管理公寓大廈管理條例法源已對於臨時動議的規範，其立法之重點在於管理委員之選任事項不得以臨時動議提出，至於其他議題，法律及規約並未要求需於開會通知單上載明，除了有關管理委員之選任事項這個議題以外，律師管見以為其他的議題是可以在臨時動議提出的。

提出議題是參與會議人的權益，但是否有效卻是要符合本公寓大廈管理條例的規定：

一、參加會議開會的人數要足夠：

如果規約沒有明文規定，依照公寓大廈管理公寓大廈管理條例第 31 條之規定，是要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。如果按前述規定的比例，依公寓大廈管理運作實務，是不容易達到的，所以如果是第一次開會人數不過，或都未經出席的 3/4 人數同意，以臨時動議提出規約修訂當然就無效。

二、同一議題再次召開：

依前條規定開會及決議的人數實務上不容易達到，因此才會在公寓大廈管理公寓大廈管理條例第 32 條設計降低成案的門檻，區分所有權人會議依第 31 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。

結論：修訂規約在第一次區分所有權人會議，以臨時動議提出，若出席人數或同意人數未符規定，只要請召集人再依同一議題，重新公告召集開會，經 3 人 1/5 以上人數出席，以出席人數過半數同意，即完成規約修訂。

106 年度

Q：區分所有權人會議是否可針對違規住戶自訂罰則
A：可以，惟應注意避免有侵害住戶基本權益之情形。
Q：前屋主所積欠之管理費是否可向新屋主追討？
A：欠繳公共基金之原區分所有權人，如已將其專有部分之區分所有權過戶他人，除過戶後之新區分所有權人已參照民法第300或301條規定，訂定債務承擔契約，願為原區分所有權人代為清償所欠之公共基金外，應依公寓大廈管理公寓大廈管理條例第21條規定辦理，不得逕向新區分所有權人請求繳納之。
Q：委員如因故無法出席管委會，得否以書面委託其家人代理？
A：依公寓大廈管理公寓大廈管理條例第 29 條第 2 項規定委員之代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。
Q：區分所有權人會議或管理委員會會議的委託書是否須由委託人親自簽名？
A：依民法規定，簽名和蓋章具同一效力。
Q：委員如果辭職，應如何處理。
A：如規約有規定有候補委員時則應依序遞補，若無候補委員時，則應依規約或區分所有權人會議決議之程序補選。任期以補足原委員所遺之任期，且視為一任。
Q：召開管委會會議，住戶是否可旁聽或發言？
A：應視大樓規約或區分所有權人會議之決議，如未規定，建議訂定於規約或於區分所有權人會議做成決議，以避免爭議。
Q：某戶被法拍，何時可向新拍得的屋主收管理費？
A：參考公寓大廈管理條例第10條第2項規定，應於拍定後，由拍定人取得所有權時始可收管理費。
Q：租戶積欠大樓管理費，管委會應向房東或是房客催收？
A：依照公寓大廈管理條例第 10 條及第 18 條之規定，繳納管理費及公共基金是區分所有權人的義務，因此應向房東催收。
Q：管理委員若不適任，欲罷免該委員應如何處理？
A：應先視規約之規定，如有針對解任有特別規定者，即依該規定辦理，倘無規定，則應召開區分所有權人會議決議之。
Q：1 樓住戶獨占共用的地下室，應如何處理？
A：應蒐集相關證據後，依民法第 767 條及第 821 之規定訴請返還予全體共有人。

公寓大廈爭議事件調處會案件（4件）

Q：大廈106年度管理委員會委員遴選產生爭議

A：請雙方釐清大廈規約之規定，並確認管理委員會委員人數，如有規約內容不同之爭議，建議向苓雅區公所申請大廈報備之規約，並請依規約之規定選任管理委員及人數。

Q：大樓管委會運作未合法爭議

A：有關管理公司聘用乙節，請依公寓大廈管理條例第36條及規約規定辦理，另大樓共用部分修繕及維護請管委會依條例第10條第2項及第36條第2、3款規定辦理，其修繕程序及廠商之遴選應依大樓規約或區分所有權人會議決議辦理。

Q：大樓地下室停車位之爭議

A：有關地下室停車位之分配及停車辦法，該大樓區分所有權人會議已有決議，因此，仍請管委會依該決議之規定執行。

Q：大廈管委會委員權責、任期、備取及遞補之爭議

A：該大樓委員遞補、選任程序及停車位收費標準應依現行規約規定或區分所有權人會議決議辦理，如有執行爭議係屬私權宜循司法途徑解決。

公寓大廈相關評論：

法人得否為區分所有權人？法人為管理委員，出席率過低時，得否罷免之？

依公寓大廈管理條例第3條第2款之規定，所謂「區分所有」係指數人區分依建築物而各有其專有部分，並就其共有部分按其應有部分有所有權而言，其中所稱「數人」之「人」，為區分所有權人，不以自然人為限，於法律上得享受權利、負擔義務，具有法律上人格之法人，亦屬之（內政部94年3月3日台內營字第0940081915號函：「按『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。』、『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。』為公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第3條第1款、第2款所明文規定，故於構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之區分所有建築物及其

基地即為公寓大廈，而有本條例之適用，不因其建築物用途之不同而有所區別。另本條例第 3 條第 2 款所謂『數人』之『人』，係指於法律上得享受權利、負擔義務，具有法律上人格之自然人或法人，而不以自然人為限。」參照。），故法人亦得為區分所有權人，亦得被選任、推選為該公寓大廈管理委員、主任委員或管理負責人（依公寓大廈管理條例第 29 條第 5 項之反面推論觀之，區分所有權人得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人，乃屬當然。）。

次按「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，依上開條文規定，「選任」及「解任」係屬二事，其「選任」為管理委員身分之取得，而「解任」為管理委員身分之喪失，故「罷免」之性質係屬「解任」（內政部 95 年 11 月 17 日台內營字第 0950806835 號函：「按『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，依上開條文規定，『選任』及『解任』係屬二事，其『選任』為管理委員身分之取得，而『解任』為管理委員身分之喪失，故『罷免』之性質係屬『解任』。又規約內之『解任』規定，如對於主任委員、管理委員之『罷免』方式已有明定，依規約之約定，未規定者，依區分所有權人會議之決議。」參照。）。是以規約內或區分所有權人會議之決議，若有「管理委員出席率過低時，得罷免或解任」之規定，當應從之，惟所稱「出席率過低」仍須具體明確，以免爭端。