

臺中市公寓大廈爭議事件調處案例

案例 1	<p>1、管理委員會私自於地下室停車場劃設機車停車格出租，已影響住戶平日使用車位之權益，並已造成多次跌倒或受傷事件。</p> <p>2、住戶因為其車位位在車道上下坡轉角處，故於車格外上下車更險危險。經與管理委員會多次溝通均未果，希望透過調處會要求塗銷。</p>
法令依據	<p>1、公寓大廈管理條例第10條：「…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。」。</p> <p>2、公寓大廈管理條例第11條：「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。…」。</p>
建議	<p>1、本案依據建築法規，應依據使用執照核准圖說使用汽車停車位，如有變更需要請依規申請變更使用執照。</p> <p>2、機車停車位之劃設應以不妨礙原有汽車停車位使用之原則下辦理，請管理委員會於下次（○○○年○月○日）區分所有權人會議提案決議機車停車位變更事宜。</p>
案例 2	<p>1、管理委員會以管理公約規定，只要空屋繳交半價管理費。</p> <p>2、社區未依法遴選管理委員。</p>
法令依據	<p>1、公寓大廈管理條例第10條：「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。」。</p> <p>2、依內政部95年4月28日台內營字第0950802204號函釋：「…，故擔任有連任次數限制之管理委員，其連任後仍擔任上開性質之管理委員，無論是否為同一職務，均有前揭條例第29條第3項連任一次之限制，惟該職務擔任一次或連任一次後，得被選任為上開職務以外之管理委員。」。</p>
建議	<p>1、請都市發展局向區公所查詢該社區委員之選任是否有違反公寓大廈管理條例第29條連選連任限制規定。</p> <p>2、建議貴社區管理委員會依規修訂社區規約：</p> <p style="margin-left: 2em;">(1)有關委員連選連任規定，以符規定。</p> <p style="margin-left: 2em;">(2)有關管理費收費標準，以符社區需要（管理費收費標準應依規約之規定辦理）。</p>

<p>案例 3</p>	<p>1、區分所有權人會議以反向表決，通過修改規約。 2、區分所有權人會議以反向表決，通過管理委員無須選舉即可當然留任三位，與當日僅決議委員得留任之表決事實不符。 3、住戶違建不制止，還施壓檢舉住戶。</p>
<p>法令依據</p>	<p>1、內政部營建署105年2月18日營署建管字第1050008313號函復：「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。』為公寓大廈管理條例第31條所明定，是以區分所有權人會議決議之成立，依上開規定辦理。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，宜提請縣（市）政府公寓大廈爭議調處機制處理或循司法途徑解決。」。 2、公寓大廈管理條例第36條：「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。…五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。」，第48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：…四、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第36條第1款、第5款至第12款所定之職務，顯然影響住戶權益者。」</p>
<p>建議</p>	<p>1、區分所有權人會議以反向表決及區分所有權人會議決議「管理委員無須選舉即可當然留任三位」爭議事件：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。 2、住戶違建不制止事件：依公寓大廈管理條例規定，管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依條例規定處理，以免受罰。</p>
<p>案例 4</p>	<p>按○○社區大樓規約第9條第7款規定略以：「管理委員應遵守法令、規約…。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。」，又第11條第2款明定管理費用途，其中第6目規定略以：「因管理事務洽詢律師…、…之諮詢費用。」，由前揭規定觀之，管理委員會並無以管理費聘任律師之權。第四屆管理委員會○○○年○○月份第一次臨時委員會議，案由二之2-另增加「社區其他法律訴訟案，均授權主任委員，聘任律師全權處理」之決議明顯違反條例第37條規定。</p>
<p>法令依據</p>	<p>公寓大廈管理條例第29條第2項：「…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。」。</p>
<p>建議</p>	<p>如屬○○○年○月○日區分所有權人會議決議範圍內，依該決議辦理。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。</p>

案例 5	社區頂樓平台裂縫造成申請人住家天花板上方漏水，經洽社區管理委員會，獲告漏水工程修繕費須由管理委員會及住戶各分擔一半費用。
法令依據	1、公寓大廈管理條例第10條：「…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」。 2、公寓大廈管理條例第36條：「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。」。
建議	依雙方說明本案漏水並非可歸責於12樓區分所有權人或住戶之事由所致者，故尚非屬公寓大廈管理條例第10條後段但書規定範疇；依該條文前段規定，共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理委員會為之，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。本案請依上開規定辦理。
案例 6	○○社區管理委員會反映○○建設公司尚未公設修繕完成及見證移交。
法令依據	公寓大廈管理條例第57條：「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。前項公寓大廈之水電、機械設施、消防設施及各類管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人者，主管機關命起造人負責修復改善，並於一個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續。」。
建議	1、請管理委員會再做檢視確認應修繕項目。 2、建議雙方儘速釐清應修繕項目後，由對造人儘速處理，並依公寓大廈管理條例第57條規定進行見證移交。
案例 7	管理委員會未說明○○○年○月以後相關費用之計算方式。及○○○年○月起繳交公有車費費用之故。並表示管理委員會不願意溝通，均推說法院訴訟解決。
法令依據	1、公寓大廈管理條例第10條：「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。」。 2、公寓大廈管理條例第20條：「管理負責人或管理委員會應定期將公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形公告，…」。 3、公寓大廈管理條例第36條：「管理委員會之職務如下：…十、會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。」。
建議	1、請管理委員會將目前管理費試算表製作一份交給申請人。 2、建議管理委員會覈實計算社區各項費用支出情形，提案修訂管理費收繳標準與計算式。

案例 8	管理委員對於外牆修繕部分認定不一，只願意修繕有陽台磁磚外牆及部分玻璃外牆，住戶玻璃外牆部分要求各區權人自行修繕。
法令依據	公寓大廈管理條例第10條：「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。」。
建議	1、C 區陽台下方玻璃牆亦是外牆，與 A、B 區之差別只是材質及形式不同，外牆修繕維護權責請依規約規定辦理。 2、如外牆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。
案例 9	社區住戶將水塔堆置於社區空地(花台)。
法令依據	1、水塔為設備無涉變更使用規定，所放置位置亦非屬條例16條範疇，熱水器為設備亦無涉變更使用規定。 2、公寓大廈管理條例第 23 條：「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權及住戶對共用部分使用之特別約定。」。
建議	本案水塔係放置於社區公共花台上，非實際供通行空間，基於使用者付費原則，建議雙方協調使用範圍、使用方式、支付費用（如租金、管理維護費）後，提區分所有權人會議決議之。
案例 10	社區 4 樓住戶拒絕配合檢查修繕事宜
法令依據	公寓大廈管理條例第6條：「住戶應遵守下列事項：…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。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。」。
建議	1、本大樓已興建完成二十幾年，經與會兩造陳述之漏水內容，該案例漏水有以下三種可能性： (1)4F落水口至公共排水主幹管，可能有滲漏？ (2)4F陽台樓板損壞造成滲漏？ (3)公共梯間之滲漏造成？ 2、兩造同意3月底前委由管理委員會會同兩造，以下列方式及步驟測試漏水原因： (1)由管理委員會安排人員及日期，到4F○○○先生家落水孔以灌水方式測試。 (2)由管理委員會安排人員及日期，到4F○○○先生家陽台平台以噴水測試。 (3)若上述2種方式均未出現滲漏情形，再由管理委員會另排不同日期時間測試公共梯間窗邊區域，並以矽利康圍一區域裝水測試。 3、兩造同意依不同漏水情形，負擔修繕費用方式： (1)若是由4F落水口至公共排水主幹管滲漏，費用則由4F陳○○全額負責修繕費用。至於修繕方式，若該管路為外掛則由下方(3樓)進行修繕，若非外掛則由上方(4樓)進行修繕。 (2)若是因4F陽台樓板損壞造成之滲漏，兩造同意由管理委員會找廠商負責修繕；兩造各自負擔 50%修繕費用。 (3)若是由公共梯間滲漏造成，費用則由大樓管理委員會全額負責修繕費用。

案例 11	公共梯間漏水，管理委員會經專業廠商勘查係為對造人浴室漏水。
法令依據	公寓大廈管理條例第10條第1、2項規定：「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。」、「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。」。
建議	<ol style="list-style-type: none"> 1、請雙方會同再測試是否為對造人之給水管漏水，以釐清漏水原因及權責。 2、如經查明為對造人之給水管漏水，建議先以化學藥劑（如水玻璃）灌注給水管（需位於混凝土內方有修補效果）方式修復給水管漏水問題。 3、如經上開方式處理仍無效，經雙方同意再行徵詢專業廠商給予建議並決定修繕方式，如係屬對造人權責範圍，則由對造人負責修繕及負擔費用；惟如經修繕後仍未改善漏水情形，則該漏水似非可歸責於對造人，故相關修繕費用則由管理委員會負擔之。
案例 12	社區樓地板漏水致影響申請人住家居住品質
法令依據	<ol style="list-style-type: none"> 1、公寓大廈管理條例第6條：「住戶應遵守下列事項：…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。」。 2、公寓大廈管理條例第10條：「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。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。」。 3、公寓大廈管理條例第12條：「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。」。
建議	<ol style="list-style-type: none"> 1、請管理委員會提供相關管線圖給申請人(影印費用由申請人負擔)。 2、建議由管理委員會找三方認同之專業廠商會同三方測試，查明漏水原因並予以修繕：先測試公共排水管，後再測試 2 樓專有分管路(先測試直上方之2 戶，如不是再測試其他戶)。 3、如找不到漏水原因，建議逕由漏水處施打發泡劑等止漏材料以解決漏水問題或洽專業廠商提供意見。
案例 13	社區公共設施「機車停車格」登記租用後取得永久使用(承租)權
法令依據	<ol style="list-style-type: none"> 1、公寓大廈管理條例第9條：「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。」。 2、公寓大廈管理條例第23條：「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。」。
建議	<ol style="list-style-type: none"> 1、機車停車格係屬共用部分，依公寓大廈管理條例第23條第2項第2款規定，「住戶對共用部分使用之特別約定」非經載明於規約者，不生效力。 2、雙方同意，由管理委員會秉公平、公正及公開之原則，針對「共用部分之機車停車格使用之特別約定」於下次區分所有權人會議中提案修訂規約（如：定期全部以抽籤方式分配使用）於規約明訂之。

案例 14	社區管理委員會主張○○○年○○月○○日區分所有權人會議決議修訂規約「停車場停車格僅能停放一輛汽車或 250cc 以上重型機車，一格僅可停放一輛。」
法令依據	<p>1、公寓大廈管理條例第3條第12款規定：「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。」。</p> <p>2、公寓大廈管理條例第23條第2項第2、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：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。四、違反義務之處理方式。」。</p> <p>3、依內政部營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編 Q101. 公寓大廈停車空間約定專用部分使用管理權問題。</p>
建議	<p>1、建議貴社區可在不超出停車格之原則下 1 汽車停車格可停放多輛汽車或 250cc 以上重型機車，並可酌情加收相關管理費。(應於規約明定之)</p> <p>2、管理委員會可先做問卷調查，瞭解住戶意見，擬具修訂規約內容，提區分所有權人會議決議。</p>
案例 15	<p>1、社區消防受信總機更新後，廠商檢查發現少數住戶家中迴路異常，導致受信總機誤報，但經多次協調後，該兩戶區分所有權人迄今不願配合改善。</p> <p>2、針對本項消防缺失，消防局第六大隊已開立罰單，為保障全體區分所有權人權益，避免浪費社區公帑。</p>
法令依據	公寓大廈管理條例第6條第1項規定：「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。…」。
建議	<p>1、請申請人以消防局檢查為依據，請燦興公司邀請消防人員協助辦理或請專業公司(經雙方協商)再進行檢測，釐清責任歸屬。</p> <p>2、住戶應依公寓大廈管理條例第六條規定配合辦理，不得拒絕。</p> <p>3、查明如係屬對造人責任時，對造人同意維修。</p>
案例 16	13樓住戶(對造人)於陽台地面鋪土施作園藝，造成12樓住家(申請人)陽台龜裂滲水。
法令依據	公寓大廈管理條例第12條規定：「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。」。
建議	<p>1、請對造人對陽台植栽之澆水方式採滴灌方式處理。</p> <p>2、請申請人查明陽台上方樓板粉刷層裂痕部分是否仍有滲水情形(是否是濕的)，以了解目前是否已有改善。</p> <p>3、對造人同意針對原12樓陽台上方樓板粉刷層裂痕壁癌部分予以修復。</p>

案例 17	區分所有權人會議之決議違反社區規約第8條及公寓大廈管理條例第31條(未統計區分所有權比例)
法令依據	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。(第31)
建議	經查貴社區於○○○年○月5日向本市南屯區公所申請報備所附該次區分所有權人會議資料，依據區分所有權人名冊其區分所有權比例從82.18/45673.39~213.8/45673.39差異很大，管理委員會○○○年○月30日回覆本市南屯區公所之○○○字第○○○號函說明二之算法皆用「最低區分所有權比」概估，並無法確認實際之「同意之區分所有權比例」是否符合規定(本案2件提案決議同意之「區分所有權人之人數」比例僅為150/278=0.54及161/278=0.58，如該決議案同意者之「區分所有權比例」小者占多數即可能未達比例)；且依貴社區規約規定區分所有權人會議決議之出席及同意之比例「區分所有權人之人數」及其「區分所有權比例」皆應計算，而該次會議決議同意之「區分所有權比例」未計算，故該次會議之決議已違反公寓大廈管理條例第31條規定(未依規約所訂之「區分所有權人會議決議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」辦理)。故該次區分所有權人會議之2件提案，建議再召開區分所有權人會議決議之，以符法制及解決爭議。
案例 18	廢除車位維修基金
法令依據	1、約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。(第3-5) 2、專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。(第10-1) 3、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。(第23-1)
建議	1、建議針對系爭機械停車位專款專用，並針對目前車位維修基金再予以清算(基金收入有多收及車位保養費有多支部分)。 2、區分所有權人會議既已授權交由本屆管理委員會審議，建請管理委員會針對系爭機械停車位專款專用依規定程序於規約再增(修)訂相關規定，以利爾後機械停車位之保養、修繕、維護及該經費之運用。
案例 19	關於委員缺額之遞補主任委員違反社區規約規定
法令依據	1、條例第29條第2項規定：「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。」。 2、社區規約第8條第8款規定：「管理委員出缺時，由該分區委員自行遴選委員遞補。」，第10條第6款規定：「…委員當選後欲辭職，需自行尋找該區住戶接任該分區委員人選後，方能辭職。」。
建議	請對造人於3個星期內再行召開臨時區分所有權人會議選舉遞補委員，並應依公寓大廈管理條例第30條等相關規定通知辦理。另如有需要修訂規約中有關委員遞補之規定，請一併於該次會議中提案修訂後據以遵行。

案例 20	防水工程費用分攤
法令依據	專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。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。(＃10)
建議	依雙方說明外牆係一直由管理委員會修繕、管理、維護及收益，故本案外牆之修繕、維護應由管理委員會為之。惟本案對造人未經管理委員會同意即先行予以施作，故建議本案費用由管理委員會負擔新台幣5萬元，其餘費用由對造人負擔。
案例 21	徵收管理費及區權會之公平性
法令依據	1、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。(10-1) 2、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。(27-3)
建議	1、依所檢附買賣契約約定「買方同意…預繳六個月管理費，…若於區分所有權人會議有決議管理費收取標準變更時，買方應遵循之。」，且依雙方說明區分所有權人會議並無決議要重複繳納管理費，故既已繳交六個月管理費，若於區分所有權人會議有決議管理費收取標準變更（提高）時，得依區分所有權人會議決議要求補足差額。 2、另管理費收支不平衡，請管理委員會斟酌實際情形，如有需要，提區分所有權人會議決議變更管理費收取標準。
案例 22	停車位違規停放露營拖車
法令依據	1、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。(＃3-12) 2、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。(＃15-1) 3、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。(＃23-1) 4、內政部85.5.25台(85)內營字第8572695號函釋略以：「…規約係指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，其內容不得牴觸都市計畫法及建築法等法令規定，牴觸者無效。」。
建議	依公寓大廈管理條例第23條第1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。」，建議貴社區針對約定專用停車位之使用，於區分所有權人會議時修訂規約(應給予對造人說明之機會)，於規約明定限制規定或停車位使用規範(如重型機車、拖車、船舶、…)，俾利社區住戶共同遵守。

案例 23	共用部分與公共設施(油壓電梯、公共廢污水管、腹壁滲漏水、揚水馬達等)修繕及修繕費用分擔
法令依據	<p>1、專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。(＃10-1)</p> <p>2、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。(＃10-2)</p> <p>3、內政部營建署93.4.7營署建管字第0932905704號函釋略以：「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。』公寓大廈管理條例第10條第2項業有明定。因此，有關公寓大廈管理費之計算方式乙節，依前揭規定，應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。…」。</p>
建議	<p>1、依公寓大廈管理條例第10條第2項：「共用部分之修繕、管理、維護，由管理委員會為之。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。」，故公寓大廈「管理費」之計算方式，應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。</p> <p>2、本案共用部分之修繕應由管理委員會儘速辦理，以維社區居住品質；至於本案修繕費用，倘目前區分所有權人會議或規約皆未有規定，得經區分所有權人會議決議或修訂規約規定之。</p>
案例 24	大樓地下室排風口修繕管理維護
法令依據	<p>1、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。(＃10-2)</p> <p>2、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。三、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。四、住戶共同事務應興革事項之建議。(＃36-1~4)</p>
建議	依公寓大廈管理條例第10條第2項：「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。」，調處經兩造同意以施作綠籬(可分層次)方式改善(減低)排風時風壓對住戶之影響。

案例 25	從自家地下室車庫拉設電源線經過共用部分到承租車位，於臨時區分所有權人會議提出申請及改善方案，管委會對改善方案置之不理沒有於該會議中討論。
法令依據	<p>1、住戶應遵守下列事項：…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。…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。(#6)</p> <p>2、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。(#29-2)</p> <p>3、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。三、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。四、住戶共同事務應興革事項之建議。(#36-1~4)</p>
建議	依公寓大廈管理條例第6條第1項第4款：「住戶應遵守下列事項：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。」，故請申請人先撤除原所拉電線，以免違法受罰。如仍有設置管線必須使用共用部分之需要時，建請找專業人員提供詳細施作方式說明送交管理委員會審議，於取得管理委員會之同意後方可施作；或依管理委員會所建議方式（社區所訂定方式）施作。
案例 26	頂樓漏水修繕及費用分擔
法令依據	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。(#10-2)
建議	依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，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。本案頂樓係屬共用部分，雙方並無爭執，故請管理委員會應負修繕之責；至於費用，由社區之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。

<p>案例 27</p>	<p>大樓外牆龜裂滲水修繕</p>
<p>法令依據</p>	<p>1、專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。(＃10-1)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。(＃10-2)</p> <p>2、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。(＃23-1)</p> <p>3、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。(＃36-2、-13)</p> <p>4、區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：一、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。(＃33-1)</p> <p>5、公寓大廈規約範本(為參考性質)第2條第5款略以：「專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分 五、本公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)之使用管理(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形) <input type="checkbox"/>1.本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。…」</p>
<p>建議</p>	<p>1、本案請對造人(管理委員會)現場釐清系爭須修繕部分權屬後，依公寓大廈管理條例第10條規定，如屬專有部分、約定專用者由申請人為之並負擔其費用；如屬共用部分、約定共用部分者由對造人為之。</p> <p>2、因近期有發生較大地震，依同條例第36條第3款規定「公寓大廈及其周圍之安全維護事項」係屬管理委員會之職務，故社區內如有其他屬專有部分、約定專用外牆須修繕者，管理委員會應邀集該等住戶協調修繕事宜(由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之並負擔其費用)，以維社區及其周圍之安全並避免導致公安事件。</p> <p>3、建議社區可參考公寓大廈規約範本第2條第5款略以：「專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分 五、本公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)之使用管理(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形) <input type="checkbox"/>1.本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。…」，將公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，於規約明定由管理委員會為之。</p>

案例 28	社區禁止碳燒烤或會造成身體過敏之餐廳或商店行號進駐
法令依據	1、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。(＃4-1) 2、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。(＃23-1)
建議	1、依據都市計畫法及建築法等法令規定，該公寓大廈坐落之土地使用分區及建築物之用途，得做餐廳或商店使用時，自不得以公寓大廈規約另予限制。規約內容不得牴觸都市計畫法及建築法等法令規定，牴觸者無效。(檢附解釋函供參) 2、請申請人請營業商家就空污、噪音等妥為規劃處理，並提供空污、噪音防制處理相關資料給管委會知悉，俾讓社區了解。 3、申請人如有權益受侵害等情事，經協調未果，得循司法途徑處理。
案例 29	第〇〇屆區分所有權人會議決議事項不符本社區規約之相關規定
法令依據	1、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。(＃31) 2.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：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。(＃23-2-6) 3.內政部營建署103.8.18營署建管字01030053208號函釋略以：「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。惟區分所有權人會議之決議或規約之內容，如有爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決。」。
建議	第〇〇屆區分所有權人會議之決議有爭議及瑕疵，請於下次區分所有權人會議再提案決議，且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，該會議紀錄並應記載出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例。
案例 30	同時申請第〇〇屆主委報備
法令依據	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。(＃29-2)
建議	社區如對112年〇〇月〇〇日區分所有權人會議有執行爭議，建議得召開臨時區分所有權人會議作成決議。