

# 公寓大廈十大問題&解答

## 一、管理費、公共基金之收取標準及積欠時之處理方式：

1. 管理費：公寓大樓之管理費，應由各區分所有權人按所有權比例分擔繳納，而不是只有使用者才需負擔繳納，但如區分所有權人會議或住戶規約對空戶或店戶給予折扣優待，自為法所許可。至於應如何優待、是否改依戶數或人數收取管理費，則應由區分所有權人會議來決定，如能納入住戶規約更可避免爭議。
2. 公共基金：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達相當金額，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（公寓大廈管理條例第二十一條）。依此應先發函催告給付管理費用，如再拒不繳納，則可經向法院申請，以支付命令或起訴請求給付管理費。

## 二、汽、機車停車位之使用管理問題：

關於地下停車位使用權規範，應由各住戶依公寓大廈管理條例第三十一條之規定，於規約中應載明公共使用管理計畫及方法以規範各停車位買戶的使用權，或依民法第八二〇條之規定訂立分管契約，以劃分各停車位買戶之使用範圍。

## 三、大樓申請報備之問題：

公寓大廈管理條例施行後，公寓大廈起造人應於申請建照時檢附規約草約，起造人並應依本條例第二十六條之規定，於區分所有權登記完成比例達三分之二以上之後六個月內召開第一次區分所有權人會議決議規約。至於本條例施行前取得建照之公寓大廈參考本條例第四十三條第一項、施行細則第十四條之規定，亦應依本條例第二十五條第三項推舉出來之召集人召開第一次區分所有權人會議訂定規約，此為強制規定（亦即規約之訂定係屬強制性質）。規約之效力及於全體住戶，包含區分所有權人，及其繼承人，不因區分所有權人或住變更失效。

## 四、共用之牆壁、樓巷地板及頂樓滲漏水，修繕費如何分攤：

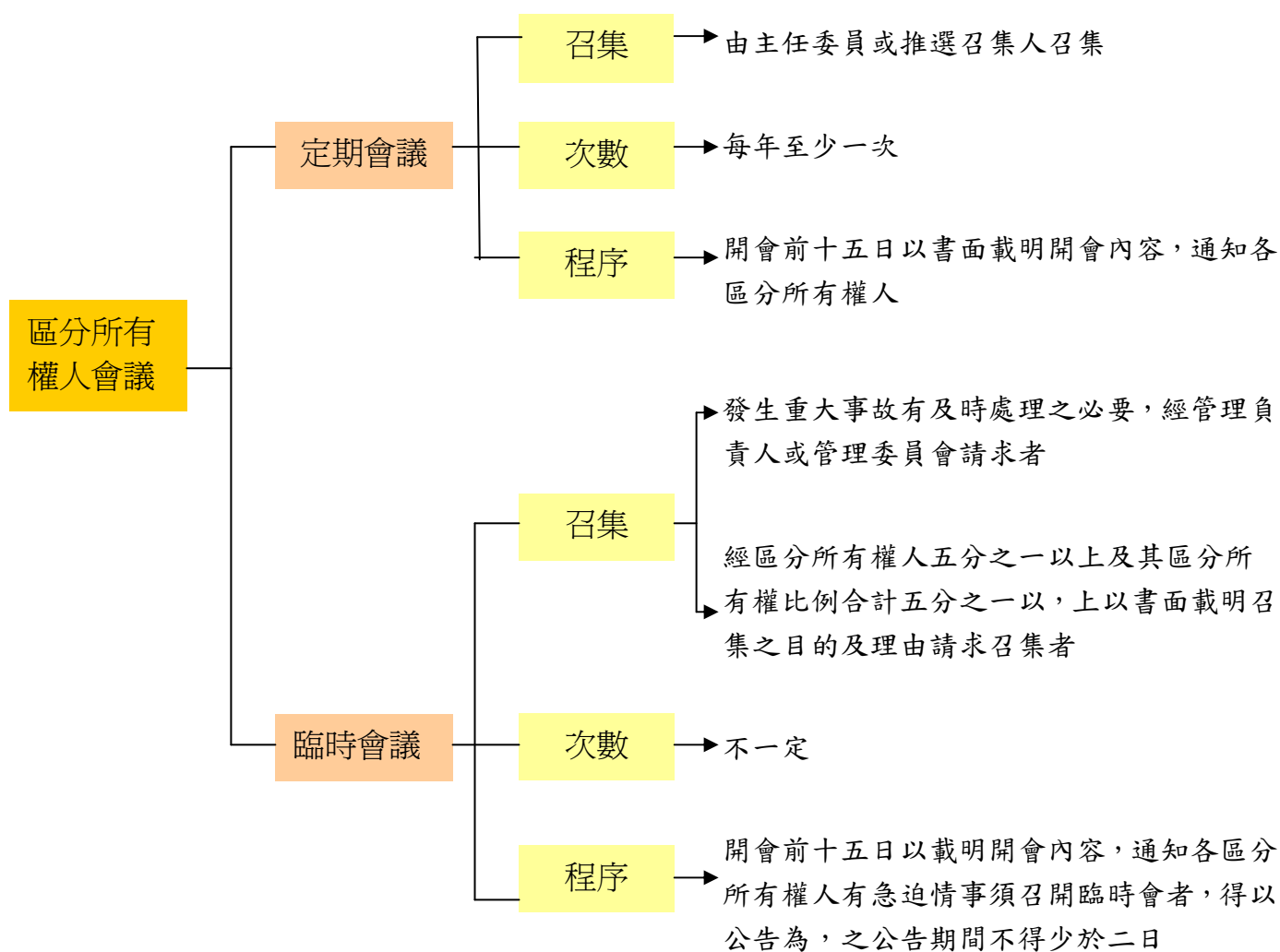
「專有部份、約定專用部份之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定守用部份之使用人為之，並負擔其費用。共用部份、約定用部份之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有分比例分擔之。但修繕費係可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。前項共用部份、約定共用部份之管理、維護費用，區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」（公寓大廈管理條例第十條）

修繕費用如何分擔應依其項規定辦理；至於屋頂漏水，則應由管委會了解其原因依前項規定辦理。

## 五、區分所有權人會議及管理委員會會議之性質、權限、召集程序及表決權計算方式：

區分所有權人會議之種類及召集程序（參照同條例第二十五條第一項後段、第二段及同條

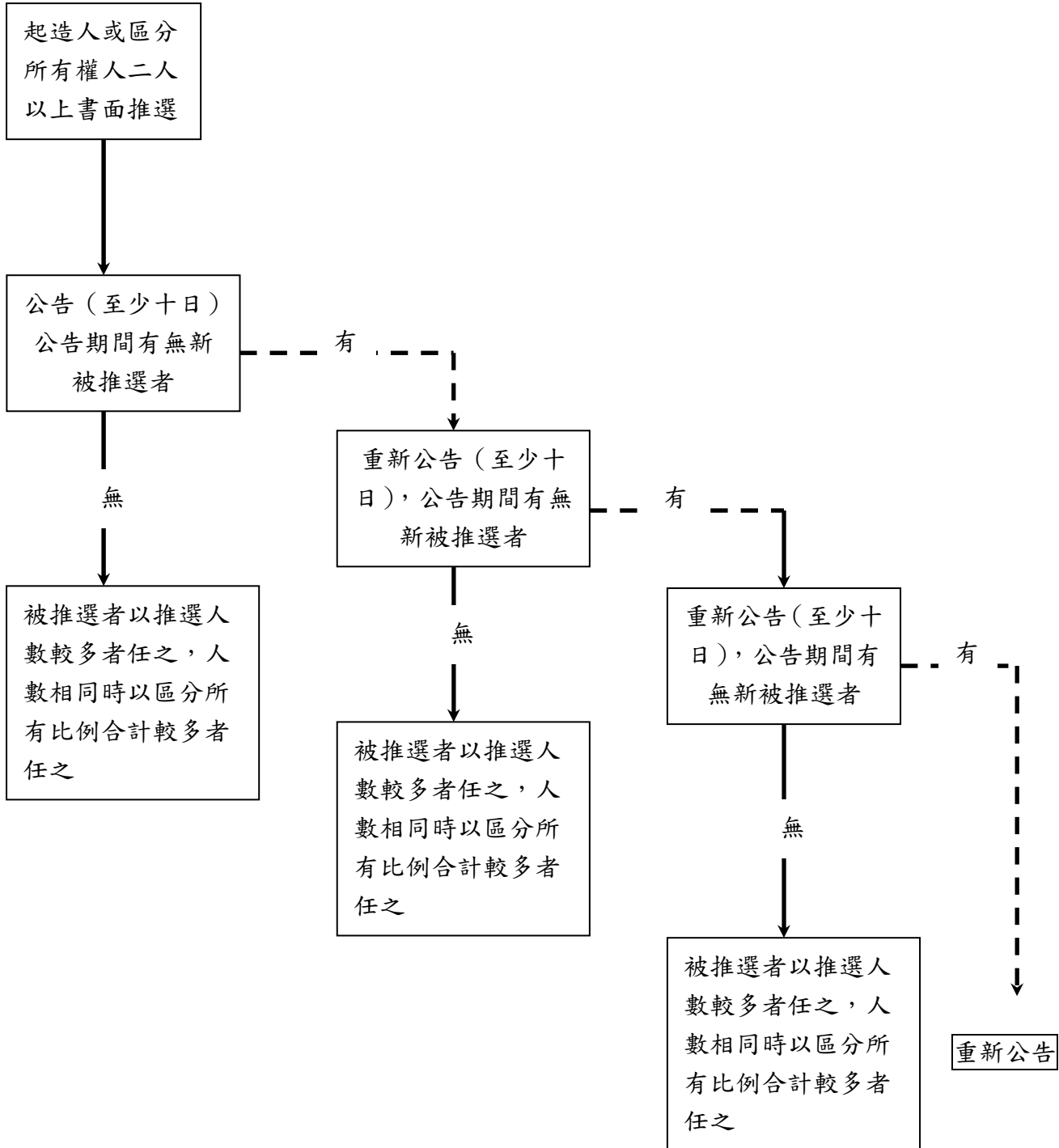
例第二十八條規定)：



區分所有權人會議決議的計算方式：(公寓法第 29、30、31 條)

決 議 種 類		區分所有權人比例	區分所有權比例
普 通 決 議	出席 (應佔出席)	1/2	1/2
	重新召集 (佔應出席)	1/4	1/4
	表決同意 (佔出席)	1/2	1/2
特 別 決 議 1. 規約之訂定或變更。 2. 公寓大廈之重大修繕。 3. 公寓大廈有 13 條第二款或第三款情形之一須重建者。 4. 住戶強遷離或區分所有權之強出讓。 5. 約定專用或約定共用事項。	出席 (佔應出席)	2/3	2/3
	表決同意 (佔出席)	3/4	3/4
備 註		任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，其超過部份不予計算。	

召集人推舉之程序（參照同條例第二十五條第三項、第四項、及同條例施行細則第八條規定）：



## 六、管委會與建設公司之公設移交、超賣停車位及提列公共基金、財務糾紛等問題：

公寓大廈起造人或建築業者非經領得建造執照，不得辦理銷售。

公寓大廈起造人或建築業者，不得將共同部份，包括法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或區分所有權人以外特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。(公寓大廈管理條例第四十五條)

公寓大廈應設置共同基金，其來源如下：(公寓大廈管理條例第十八條)

- (1)起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例金額提列。
- (2)區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。
- (3)本基金之孳息。
- (4)其他收入。

## 七、佔用騎樓及於樓梯間、防空避難室堆放雜物時如何處理？

根據公寓大廈管理條例第七條第一項第二款之規定：騎樓不得獨立使用供做專有部份，因此一樓的所有權人是無權在騎樓上擺設麵攤或遊樂器等。

區分所有權人對專有部份之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利之行為。(公寓大廈管理條例第五條)

住戶應依使用執照所記載用途及規約使用專有部份、約定專用部份，不得擅自變更，住戶違反前項規定，管理負責人或管委會應予制止，並報請直轄市、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十五條)

管委會應依前三條規定辦理，可向縣(市)政府提出檢舉，要求派員拆除住戶所加蓋之違章建築，並可請警察機關取締擺設在騎樓之麵攤及遊樂器。

## 八、頂樓、露台違建及住戶任意搭建鐵窗時如何處理？

於公寓大廈管理條例公布施行前之違章建築，請依違章建築處理辦法辦理，並向各區公所或工務局提出檢舉。

一般預售公寓，其一樓的空地及頂樓的平台在性質上是屬於全體公寓住戶所有權人所「共有」，只不過可由全體所有權人訂立「分管契約」(例如頂樓約定由頂樓住戶使用，一樓空地約定由一樓住戶使用)約定共有專用的部份而已，然依目前實務見解認為，雖約定有專用部份，但亦僅供「合約的使用」而已，並不包括違法之使用，例如搭蓋違建。

所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。(民法第七百六十七條)

意圖為自己或第三人不法之所有，而竊取他人之動產者，為竊盜罪，處五年以下有期徒刑、拘役或五百元以下罰金。

意圖為第三人不法之利益，而竊佔他人之不動產者，依前項之規定處斷。(刑法第三百二十四條)

區分所有權人可行使民法第七六七條之權利請求排除占用侵害，民法第一九七條依不當得

利求返還不當利得，並依刑法第三二〇條第二款之規定擔出竊佔罪之告訴。

### **九、經法院拍賣所購之房屋，須繳納前屋主所積欠之管理費嗎？**

住戶欠繳管理費，「除過戶後之新區分所有權人已參照民法第三〇〇條或三〇一條規定，訂定債務承擔契約，願為區分所有權人代為清償所欠之公共基金外，應依本條例第二十一條規定辦理，不得逕向新區分所有權人請求繳納之。」(內政部 86.02.26 台(86)內營字第 8672309 號函)

另法院拍賣，亦為買賣之一種，自應比照上述函示之規定辦理。

### **十、消防安全檢查與未申報責任問題？**

辦理消防安全設備檢修工作之消防設備師(士)或檢修機構，應製作消防安全設備檢修報告書交付管理權人。檢查結果發現有缺失時，應立即通知管理權人改善。

各類場所之管理權人應於申報截止日前，將申報期限內之各次檢修結果，分別填具消防安全設備檢修申報表及檢附消防安全設備檢修報告書，向當地消防機關申報。