

國民法律
知識叢書
全新推薦版

公寓 大廈 社區 實務

在講求生活品味的同時，
良好的社區管理和住戶規範，
都是提昇居住品質要件。

本書以淺顯說明和實務案例，
讓你輕鬆了解身為住戶的權利和義務！

永然聯合法律事務所所長 李永然
永然聯合法律事務所主任律師 徐鈴棻 ◆ 編著

公寓大廈社區實務



永然聯合法律事務所所長 李永然 編著
永然聯合法律事務所主任律師 徐鈴榮

公寓・大廈・社區實務／李永然，徐鈴榮編著．——三版．

——臺北市：書泉，2004〔民93〕

面：公分．——（國民法律知識叢書：45）

參考書目：面

ISBN 986-121-181-0（平裝）

1.建築—法令，規則等—問題集

441.51022

93014790

國民法律知識叢書

公寓・大廈・社區實務

編著／李永然・徐鈴榮（81・180.5）

發行人／楊榮川

責任編輯／謝函芳

顧問／財團法人資訊工業策進會科技法律中心

出版／書泉出版社

台北市和平東路2段339號4樓

電話・(02)27055066 傳真・(02)27066100

郵撥・0130385-3 書泉出版社

網址・<http://www.wunan.com.tw>

e-mail・shuchuan@shuchuan.com.tw

排版／亞帛電腦排版有限公司

製版／和鑫製版股份有限公司

印刷／名發印刷股份有限公司

裝訂／慶翔裝訂廠

版次／2000年2月二版一刷

2004年11月三版一刷

平裝定價 320 元（如有缺頁、破損、倒裝請寄回更換）

行政院新聞局局版臺業字第1848號

※本書保留所有權利，欲利用本書全部或部分內容，須徵求書泉出版社同意。

修訂序

居家憲法公寓大廈管理條例自民國八十四年六月二十八日正式公告施行後，牽引民眾住家安全管理問題無數，各大樓的管理圍繞本法實行，卻也因社會的變遷及原法有未臻完善的因素，致生爭議、無法執行的窘境，甚而訴訟不斷。所幸經業界、學者、民意代表多方研討，終於在去年年底即民國九十二年十二月九日公寓大廈管理條例在立法院修正三讀通過，並經總統於同年十二月三十一日公布。本次修法重點如下：

一、將公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平台及不屬專有部分之防空避難設備，採正面表述規範規定。

二、公寓大廈共用部分、約定共用部分之維持、維護、修繕費用，授權規定地方政府得視情況予以補助。

三、公共基金應繳交地方主管機關公庫代收，於公共設施之點交、管理組織並向地方政府完成報備後代為撥付。

四、明定區分所有權人之繼受人，應於繼受前閱覽或影印規約等文件，明確繼受後遵守事項。

五、非封閉式之公寓大廈集居社區可分別成立管理組織。

六、明定區分所有權人會議出席及表決之計算及規範區分所有權人會議不生效力事項。

七、區分所有權人會議未獲致決議、出席人數及其權額未達規定額者，召集人得就同一議案作成假決議，於一定時間內各區分所有權人之書面反對意見未超過全體人數及其權額達半數時，該決議視為成立。

八、修正管理負責人、主任委員或管理委員違反本條例之罰鍰規定。

九、明定承受人簽署公寓大廈規約草約效力。

十、公共設施之點交，於管理委員會成立後會同政府主管機關現場針對水電機械及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。若公共設施有明顯缺陷或無法正常使用，主管機關命起造人負責修復改善，並於完成點交後，報請主管機關予以移交公共基金。

十一、增訂「管理服務人」一章，明定公寓大廈管理維護公司及管理服務人之資格、條件、管理維護公司聘僱管理服務人員之類別與

一定人數、登記證與認可證之申請與核發、範圍、業務執行規範、責任、輔導等，使管理服務人之規範更臻明確。

本書係將修正後之公寓大廈管理條例實際發生的案例做疑難解析，希望這套法令的修改，能使弊病叢生的社區大樓定紛止爭，將管理機制真正落實至居家安全維護的工作上，也使民眾從視參與管理服務為畏途，轉而為快樂積極的主動態度，共同為打造良好住家環境而持續努力。

李永然
律師

徐鈴茱
律師

民國九十三年五月十四日

自序

在土地資源有限、人口密度不斷增加之情況下，建物往「高層化」發展乃必然之趨勢，而高層化發展的結果，是家戶與家戶間看似各別獨立，實則利害與共，儼然成爲命運共同體。舉例而言，近兩年來造成重大傷亡的公共安全事件，諸如衛爾康餐廳、快樂頌^W、論情西餐廳之大火，絕大部分是發生在集居式的高樓大廈裡面，正所謂「牽一髮而動全身」，只要其中有一戶發生災變，鄰戶都難免受「池魚」之殃。

正因如此，現代人選「殼」時，房價、地段、建材……固是考量的因素，但重視生活品質的人，會把大樓的管理品質良窳列入考慮。畢竟，一棟造價再高、地段再好的房子，如未佐以良好的管理，終究無法發揮其功能；更有甚者，「隔壁住何人」、住戶的素質、水準是否齊一，也常常是若干標榜高級住宅的賣點。

爲使集居式住宅戶們彼此間權利義務關係明確，並賦予管理委員會法律上之地位，乃有「公寓大廈管理條例」的制頒。本條例雖僅短短五十二條，然其涉及之範圍不可謂不廣，爲使讀者們明瞭這部法規，本書設計了一百個實務上常見的問題，以問答的方式讓讀者易於瞭解法律的精神與要義，進而能切實遵守，達到立法者以「社區共榮」、「里仁爲美」的立法爲目的。

李永然 律師

徐鈴茱 律師

八十五年十月七日序於永然法律事務所

目錄

修訂序

自序

第1篇 基礎概念

1

一、公寓大廈管理條例規範哪些內容？

3

二、哪些房屋適用公寓大廈管理條例？

4

三、哪些人該遵守公寓大廈管理條例？

6

四、公寓大廈管理維護的適用法律為何？

8

五、公寓大廈管理條例的主管機關為何？

9

六、公寓大廈管理條例何時生效？

11

七、獨院獨戶的別墅是否適用公寓大廈管理條例？

12

第2篇 產權登記

15

一、何謂「區分所有」建物？

17

二、專有部分之定義為何？

18

三、何者不得成為專有部分？

20

四、法定停車位有沒有單獨的所有權狀？

21

五、獎勵停車位可以賣嗎？

23

七、哪些部分是屬於公共設施？

27

六、建商超賣停車位，怎麼辦？

25

八、哪些是公寓大廈管理條例中規範的「共用部分」？

29

九、如何區分「大公」和「小公」？

31

十、「共用部分」就是「共有部分」嗎？

32

十一、約定專用之方式為何？

33

十二、約定專用權應否支付費用？

35

十三、何謂「權利一體化」原則？

37

十四、屋頂平台可否約定為專用使用權？

39

十五、防空避難室內增設停車空間可否外賣？

41

十六、可否將地下停車場租給停車場租賃公司對外營業？而倘其停車場及車位皆使用大公用電，是否亦應多分擔電費？

43

十七、可否將法定空地租給社區之住戶使用？

45

或搭蓋遮雨棚供住戶停放機車、腳踏車？

45

第3篇 住戶的權利義務

47

一、我的房子愛怎麼使用，別人可以管嗎？

49

二、投保公共意外責任險後，就可以為所欲為嗎？

50

三、哪些是屬於公寓大廈的管理維護費用？	53
五、區分所有權人放任專有部分破敗，有法可治嗎？	56
七、管理費、公共基金得否以公寓大廈管理委員會名義開戶？	60
九、公共基金與管理費用如何區別？	63
十一、公共基金是否應隨同建物一併移轉？	68
十三、住戶可否在大樓外牆面懸掛招牌，管理委員會是否有權將公寓大廈之外牆出租予特定人刊登巨幅廣告？	71
十五、「住戶」和「區分所有權人」有什麼不同？	75
十七、可否在大樓內開設餐廳？	79
十九、哪些行業是屬於危險行業？	84

四、社區內的游泳池可以拆除改建嗎？	54
六、樓地板漏水，由誰負責？	58
八、管理費用該由誰繳？	62
十、何謂公共基金？	66
十二、管理委員會或建商不移交公共基金怎麼辦？	69
十四、老舊公寓應如何重建？	73
十六、可否在騎樓走道擺設攤位？	77
十八、可以將陽台打出或設置鐵窗嗎？	82
二十、住戶經營危險行為，對其他住戶之火險保費差額應如何補償？	86

二十一、「依法」經營危險行業，才須強制投保公共意外責任險嗎？
 二十三、可否在大樓裡養老虎？
 二十五、我們夫妻吵架，要你管？
 二十七、可否在樓梯間放鞋架、堆雜物、擺腳踏車？
 二十九、怎樣對付違規「泊」車的人？
 三十一、鄰居私設路障，應如何處理？
 三十三、餘屋要由建商負擔管理費用嗎？
 三十五、可否利用地下停車場內有發電室、發電機等重要機房前之空間，規劃為停車位？
 三十七、管理委員會可否將違規車輛鎖住並對車主處以罰款？

116 112 108 104 101 97 94 91 88

二十二、公寓大廈管理條例施行前開設之餐廳，應否投保公共意外責任險？
 二十四、在家裡打衛生麻將，也不可以嗎？
 二十六、樓上住戶大跳韻律操，是否有「法」可管？
 二十八、如何應付「一家烤肉萬家香」？
 三十、「合法」違建也會被處罰嗎？
 三十二、一、二樓住戶有權拒繳電梯維修費嗎？
 三十四、夾層屋合法嗎？
 三十六、可否擅自變更其地下室法定停車位之使用？例如停放機車或將車位圍起來當倉庫使用？
 三十八、冷氣機滴水，管委會有無法可管？

117 113 109 106 103 99 96 92 90

第4篇 管理組織

一、何謂住戶規約範本？
三、住戶規約非得遵守嗎？

140 137

二、住戶規約如何訂定？規約之內容為何？
四、購買中古屋，是否須受原規約的拘束？

142 138

三十九、住戶於裝潢施工時擅自破壞了RC牆，不算破壞結構體？管委會如何處理？又於裝潢後，公共管道間排水管破裂，誰需負責？
四十一、頂樓住戶因屋頂漏水，修繕費應由何人負擔？
四十三、建設公司能否在移交之前挪用公共基金？
四十五、自始未遷入社區，可否向管理委員會請求返還已預付於建商但其後已移交予管委會之管理費、水電費、及裝潢保證金？

131

127

124

119

四十、頂樓住戶搭蓋違建，管理委員會應如何處理？
四十二、可否在裝潢時變更原有之管線？
四十四、可否依住戶之性質（一般住戶及營業住戶）分別收取不同之管理費？對於欠繳管理費之住戶可否公佈其姓名？

128

125

122

五、原區分所有權人欠繳管理費，新區分所有權人有代為繳納的義務嗎？

七、區分所有權人會議如何召集？

九、何謂區分所有權比例？

十一、如何委託他人出席區分所有權人會議？

十三、以舉手的方式表決改選管理委員，可以嗎？

十五、國宅成立的自治會是否應受到公寓大廈管理條例之規範？

十七、管理委員會與管理負責人之職務為何？

十九、管理委員會有沒有法人資格？

二十一、管理委員會不移交社區經費、公共基金怎麼辦？

二十三、與管理服務公司簽約，應注意哪些事項？

二十五、「區分所有權總價」是什麼？

二十七、報備時應檢附哪些資料？

六、何謂區分所有權人會議？

八、會議紀錄應由何人制作？

十、區分所有權人會議的表決權如何計算？

十二、區分所有權人會議如何達成決議？

十四、承租人可以擔任管理委員會委員嗎？

十六、何謂管理負責人？

十八、管理委員會如何才有當事人能力？

二十、管理委員會有無斷水斷電之權利？

二十二、如何選任信譽良好的管理服務人？

二十四、管理委員會怠忽職務無所謂嗎？

二十六、應由何人向主管機關報備？

二十八、大廈管理員有無代收文件的權限？

185 181 178 174 170 165 161 157 153 150 146 143

188 183 179 176 172 168 163 159 154 151 148 145

二十九、在大樓裝設無線電基地台應取得誰之同意？

190

三十、公寓大廈遲未組成管理委員會，住戶該怎麼辦？

193

三十一、同一個社區內，可否以建築物之型態不同成立第二個管理委員會嗎？

195

三十二、主任委員可否在管理委員會開會禁止其他委員發言？能否依其個人意見即調整管理費？

197

三十三、管理委員之任期多久？遲不改選應怎麼辦？

199

三十四、主任委員不能任事，得否由他人代理社區事務？

201

第5篇 強制遷離與強制出讓

205

一、何謂惡鄰條款？其立法依據何在？

207

二、惡鄰條款有無違憲之虞？

209

三、如何對付欠繳管理費的惡鄰？

210

四、強制遷離及強制出讓之要件為何？

212

五、管理委員會該如何催告？

214

第6篇 建商

217

一、取得建造執照後，才能預售房屋嗎？

219

二、建商應提列公共基金嗎？

220

三、建商之申報義務為何？

222

附錄

附錄一	公寓大廈管理條例	227	附錄二	公寓大廈管理條例施行細則	245
附錄三	公寓大廈規約範本	248	附錄四	公寓大廈管理組織申請報備處理原則	262
附錄五	公寓大廈管理委員會組織成立報備注意事項	274	附錄六	公寓大廈管理條例主管機關暨承辦單位資料表	276
附錄七	公寓大廈公共意外責任保險投保及火災保險費差額補償辦法	280	附錄八	公寓大廈管理服務人管理辦法	282
附錄九	內政部八十五年二月五日台(85)內地字第八五七八三九四號函	287	附錄十	內政部營建署八十五年三月十二日(85)營署建字第○三二七八號函	288
附錄十一	財政部八十五年一月三十日台財融第八五〇二〇六八三號函	289	附錄十二	財政部八十六年一月十五日台財稅字第八六一八七九一〇〇號函	289
附錄十三	內政部營建署八十六年一月三十日(86)內營字第第八六七二一六四號函	290	附錄十四	內政部營建署八十六年七月二十九日(86)內營字第第八六七三三三九號函	290
附錄十五	內政部營建署八十五年四月十七日(85)內營字第第八五〇二五三二號函	291	附錄十六	內政部營建署八十六年三月十二日(86)內營字第第八六〇二〇一九號函	291

附錄十七

內政部營建署八十六年四月十八日

附錄十八

內政部營建署八十六年二月二十六日

⑧內營字第八六〇三〇六九號函

292

日⑧內營字第八六七二三〇九號函

292

附錄十九

內政部營建署八十六年五月二日⑧

附錄二十

內政部營建署八十六年五月二日⑧

內營字第八六七二七三二號函

293

內營字第八六七二七三二號函

293

參考書目

294