

公寓大廈常見法律爭議及 其糾紛處理

張靜如律師



- 前言
- 權利義務
- 管理組織

目次

- 前言
 - ◆ 制定背景
 - ◆ 適用範圍
 - ◆ 名詞定義
- 權利義務
- 管理組織

目次

前言：制定背景

先天條件

- 地狹人稠

後天因素

- 都市化（都市土地不敷使用）
- 發展現象
 - 平面變垂直使用
 - 鄰里關係疏遠
 - 摩擦、糾紛、爭執、衝突
 - 都市景觀雜亂情形
 - 法規制度規範空窗（民法第799、800條）
 - 複合
 - 公共安全事件頻傳（衛爾康、星鑽KTV）

立法目的：加強管理維護、提升居住品質。

前言：適用範圍

- 公寓大廈

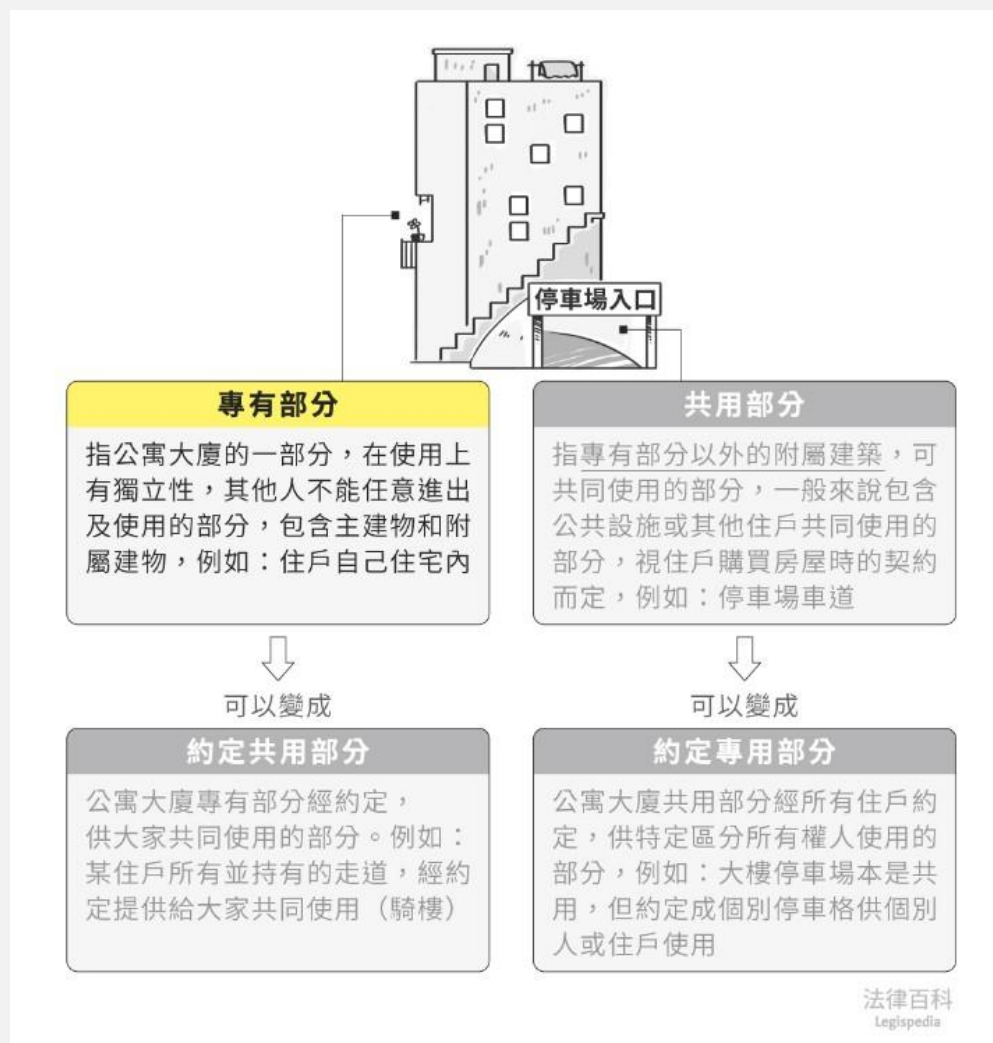
構造上「或」使用上「或」在建築執照設計圖樣有明確界線，得區分為數部分之建築物「及」其基地。

- 多數各自獨立使用的建築物、公寓大廈，其共同設施的使用與管理具有整體不可分性的集居地區者(公寓大廈管理條例第53條準用)

1. 建築法第11條一宗建築基地。
2. 山坡地開放許可範圍地區。
3. 經地方主管機關認定共有設施使用管理具不可分割。

- 國民住宅？

前言：名詞定義



前言：名詞定義

不得約定專用部分

重要的共用區域

其他具有固定使用方法的共用區域，對居民的日常生活至關重要。

限制使用

違反指定專用使用的法律限制的規定。

結構元素

基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂結構。

地面

建築物中心線內的最大水平投影範圍。

連通通道

連接專有部分的走廊或樓梯，以及通往室外的通道。



前言：公寓大廈管理條例中的名詞定義

區分所有權人

公寓大廈（區分所有建築物）的所有權人。建物所有權包括專有部分與共有部分。

→當然住戶

住戶

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。

- 前言
- 權利義務
 - ◆專有部分之使用及限制
 - ◆規約
 - ◆公共基金
- 管理組織

目次

權利義務：專有部分之使用及限制

- 不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

最高法院113年度台上字第662號民事判決

上訴人薛武雄提供訴外人即伊母薛廖春梅、伊弟薛國精共有之新北市○○區○○段000之0地號土地(嗣於107年7月6日與同段000地號土地合併為同段000地號土地，下分稱000之0號、000號、000號土地)，參與陞聯公司「幸福家綻」建案(下稱系爭建案)之合建，約定由陞聯公司於000之0號土地上興建獨棟式建築物，於取得使用執照3個月內移轉所有權予伊。

系爭建案於107年1月30日竣工，陞聯公司取得使用執照後，迄未依約移轉同段00000建號即門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷000號房屋(下稱系爭房屋)所有權予伊等情。爰依合建契約第4條第1項第1款、特約事項第2點、第13點、承諾書第3點約定，請求陞聯公司移轉系爭房屋所有權予伊。

權利義務：專有部分之使用及限制

最高法院113年度台上字第662號民事判決

按區分所有建築物之專有部分與其所屬對應之共用部分應有部分及其基地之權利，有不可分離之關係，為避免三者分屬不同主體，將使區分所有權人間之法律關係趨於複雜，不利建築物之管理、存續，84年6月28日制定公布之公寓大廈管理條例第4條第2項乃規定：「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」即將專有部分、共用部分之應有部分與基地所有權或地上權結合為一體。而因建築物坐落基地之權源，不以物權性質之利用權（如所有權、地上權等）為限，尚應包括債權性質之利用權（如租賃權、使用借貸權等），98年1月23日增訂、同年7月23日施行之民法第799條第5項遂規定：「專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。」是建築物區分所有權移轉或設定負擔時，應伴隨基地權利在內，不問基地權利為所有權、地上權或租賃權、使用借貸權等。（本件更審訴訟中）

權利義務：專有部分之使用及限制

對專有部分之使用。

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。

- 不得妨害其他住戶安寧、安全及衛生。

- ★住戶在家唱卡拉OK？

- 不得妨害建築物之正常使用或違反區分所有權人共同利益之行為。

- ★「正常使用」認定

- 非僅由規約認定而限制專有部分之使用。

- 依建築物建造設計之原意及一般社會經驗之使用方式。

- ★住宅區內之營業行為是否屬正常使用？

- ★可否於汽車停車位堆置雜物或機車、腳踏車？

- ★陽台外推？室內重新裝修？

權利義務：專有部分之使用及限制

最高法院103年度台上字第914號民事判決

坐落台北市○○區○○○路○段○○號、五九號商辦大樓（下稱前棟）及同路段六三巷五號、七號住宅大樓（下稱後棟）共用同一建築基地，原均隸屬於環宇通商大樓管理委員會（下稱環宇通商管委會）所管理，因前、後棟住商環境差異而有各別管理之必要，環宇通商管委會遂於民國九十九年四月十五日召開區分所有權人會議，決議通過後棟另行成立伊新管理委員會，並附保富敦南名廈住戶管理規約（下稱系爭規約）經台北市政府同意備查。

後棟依其使用執照僅限「集合住宅」用途，惟上訴人於九十六年間取得後棟之七號二十樓建物（下稱系爭建物）所有權後，竟將之改造為神廟，設置印度宗教神像神壇，長期提供多數不特定印度信眾及閒雜人等不定時前來膜拜、念經及焚香，甚至發生不服門禁警衛管理之情形，嚴重擾及後棟住戶之安寧與安全，屢經勸阻仍未改善，爰依管理條例第六條第三項規定，求為命上訴人不得於系爭建物內，聚集不特定或多數人從事宗教活動，並不得供作宗教神廟、道場使用之判決。

門禁警衛管理
門禁警衛管理問題導致衝突

不特定信眾
不特定信眾定期訪問住宅區



未經授權的宗教活動

在住宅區進行未經授權的宗教活動

印度宗教神像

在住宅區展示印度宗教神像

權利義務：專有部分之使用及限制

最高法院103年度台上字第914號民事判決

按人民固有信仰宗教之自由。但不能因信仰宗教而免其法律上之義務（參見司法院院字第一八七八號解釋）。又區分所有權人對專有部分之利用，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益之行為，此為公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第五條所明定。區分所有權人所為如有害建築物正常使用或違反共同利益，縱然形式上係行使其專有部分所有權權能範圍內之行為，亦不容許。而其所為之行為達到何種程度，始足於認為違反共同利益，應就行為本身之必要性、行為人所受利益以及給予他區分所有權人（或住戶）所受不利益之態樣、程度等各種情事加以比較衡量而予認定。

本件大樓後棟為純住家之集合住宅，上訴人卻將系爭建物提供作為宗教活動場所，使不特定多數印度人士不定時頻繁進出從事祭拜活動，已達妨害其他住戶安寧及居住品質之程度，既為原審合法認定之事實，則上訴人在純住宅大樓供不特定多數人進行宗教活動，其頻率、時間、規模，顯逾一般人於住家內進行祭祀行為之程度，原審因此認定上訴人已違反管理條例及系爭規約上開規定及約定，有為如被上訴人聲明之必要處置，進而為不利上訴人之判決，經核於法並無違誤。

權利義務：專有部分之使用及限制

最高法院113年度台上字第1036號民事判決

上訴人為坐落好好社區之區分所有權人。配偶王昭惠於民國111年3月25日向主管機關新竹市衛生局（下稱衛生局）申請在系爭建物設立心理諮商所，經衛生局於同年4月27日許可。好好社區於111年4月17日召開之臨時區分所有權人會議竟將原無限制住戶於社區設置營業場所之住戶管理規約（下稱規約），通過於第4條增列「本社區2樓以上以純住宿為主要使用，原則上禁止設置營業場所，以避免進出人員複雜影響住戶安全與安寧，但經1/2區分所有權人同意者不在此限」（下稱系爭條文）之決議（下稱系爭決議）。惟依公寓大廈管理條例第4條第1項規定，區分所有權人對專有部分之使用收益，僅能以法律限制之，且系爭建物無須申請變更使用執照即得供作心理諮商所使用。系爭決議違反上開法令，剝奪伊依法將系爭建物作為心理諮商所使用之權利，有悖於公共秩序，復係以限制包括伊在內之特定住戶行使權利為主要目的而為權利濫用。

被上訴人主張：好好社區之建物使用執照用途為「H2集合住宅」，僅能作住宅使用，上訴人設立心理諮商所，將使系爭建物使用組別由H2變更為G3（辦公類、服務類），上訴人未依使用執照記載之用途使用，違反公寓大廈管理條例第15條第1項及規約第4條規定。



權利義務：專有部分之使用及限制

最高法院113年度台上字第1036號民事判決

按公寓大廈管理條例之立法目的，乃為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質。因此區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，雖得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉；然區分所有權人對專有部分之利用，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益之行為，此觀公寓大廈管理條例第1條、第4條、第5條規定即明。所謂妨害建築物之正常使用係指未依建築物建造設計之原意及一般社會經驗之使用方式而為使用而言。關於區分所有權人共同利益者，則應探求公寓大廈管理條例之立法目的，最低限度應不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。公寓大廈之規約，乃公寓大廈管理條例賦予區分所有權人得以多數決方式約定共同生活規範，透過規約與區分所有權人會議之決議，形成具有拘束力之共同遵守事項，亦為公寓大廈之自治性規範。倘其規範僅在重申法令之規定，符合該條例之立法目的，審酌其目的正當性、手段必要性、限制妥當性及衡平性，訂定住戶共同遵守事項，自難謂有違憲法第23條之法律保留原則、比例原則。

權利義務：專有部分之使用及限制

最高法院112年度台上字第1933號民事判決

被上訴人主張：伊於民國72年間取得喜臨門大廈地下室，為該大廈之區分所有權人。上訴人擅於地下室設置發電機（含本體及排煙管）、電表箱（含電表箱1至4）、水管（含水管1至4及新增管線1至3）、消防設備1至3等設備及鐵蓋1、2（下稱鐵蓋）。依民法第767條第1項前段、中段規定，求為命上訴人拆除系爭設備，騰空返還占用部分；另剷除鐵蓋水泥凸出部分與地面貼平之判決。

上訴人則以：系爭設備與鐵蓋，均為系爭大廈使用執照核發時，即已存在之公共設施，應屬約定共用部分，非無權占有。



權利義務：專有部分之使用及限制

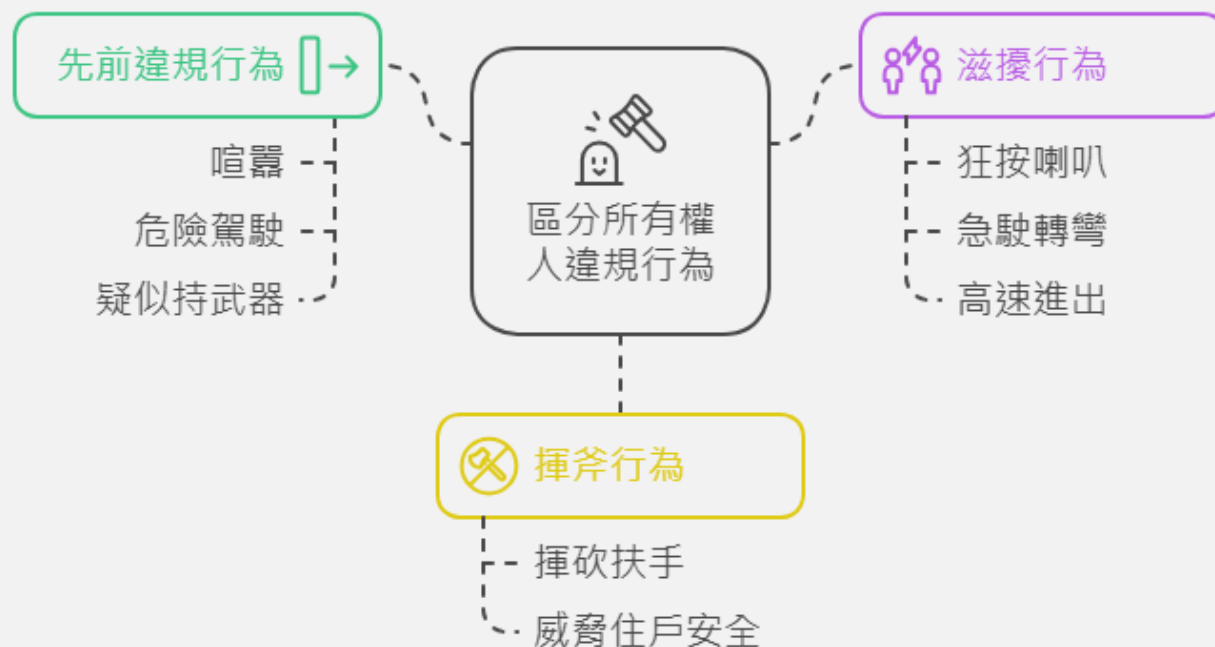
最高法院112年度台上字第1933號民事判決

區分所有權人對專有部分之利用，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益之行為，公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第5條定有明文，此屬同條例第4條第1項之法律限制。考其立法意旨，乃因區分所有建物之各專有部分，形成密切之空間相鄰關係，為維持住戶之共同生活秩序、維護建築物之安全使用功能，區分所有權能之行使應受制約，不得違反區分所有權人之共同利益。基此，區分所有權人所為如有妨害建築物正常使用或違反共同利益，縱係行使其專有部分之所有權能，亦不容許。又公寓條例第5條規定之「利用」，不僅指區分所有權人對專有部分之使用、收益、處分等積極權能，就區分所有權人對專有部分排除他人干涉之消極權能，亦應涵攝在內，始能貫徹上開立法意旨。

權利義務：專有部分之使用及限制

最高法院108年度台上字第1541號民事判決

被上訴人係福懋首善社區大廈某房地之區分所有權人，自民國102年11月23日起，長期在系爭房屋內喧囂，在該大廈停車場（下稱系爭停車場）危險高速駕駛、任意鳴按喇叭，並疑似有持攻擊性武器及跟蹤住戶之行為，對該大廈住戶之身體、生命、財產造成嚴重威脅（下稱先前違規行為），經伊屢勸，於3個月內仍未改善。伊乃依該大廈區分所有權人會議決議，訴請法院強制被上訴人自系爭房屋遷離，並獲勝訴判決確定。惟被上訴人未自動遷離，仍持續製造喧囂，且常在系爭停車場狂按喇叭、急駛轉彎、反覆駕車高速進出，更於104年5月9日3時53分許在系爭房屋所處4樓樓梯間，持斧頭揮砍安全梯木質扶手等行為，嚴重威脅系爭大廈住戶之人身安全，且毀壞社區公物，違反法令及該大廈規約達於情節重大之程度，經該大廈區分所有權人會議於104年6月27日決議訴請法院強制其出讓系爭房地所有權。



權利義務：專有部分之使用及限制

最高法院108年度台上字第1541號民事判決

按人民之財產權固應予保障，但為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序，或增進公共利益所必要者，仍得以法律限制之。此觀憲法第15條、第23條規定自明。而公寓大廈住戶有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，得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離；如該住戶為區分所有權人時，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院命該區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分。為公寓大廈管理條例第22條第1項第3款、第2項所明定。就私有區分所有權及其基地所有權應有部分言，強制出讓制度雖係限制該區分所有權人財產權之行使，惟依其立法意旨，乃在該區分所有權人有嚴重違反對其他區分所有權人之義務，致無法維持共同關係者，其他區分所有權人得向法院請求出讓該違法者之區分所有權，以維護住戶間之公共安全、社區安寧與集合式住宅之管理，提昇居住品質。此即基於憲法第23條之法律保留原則、比例原則所為必要之限制。故在適用上，自須審酌其目的正當性、手段必要性、限制妥當性及衡平性等一切情形，俾兼顧該區分所有權人及全體住戶之權益。

權利義務：專有部分之使用及限制

專有部分之限制 - 修繕、管理、維護義務

- 住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線而請求進入時，不得拒絕。

★ 維修費用負擔？

- 管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分、約定共用部分或設置管線而請求進入時，不得拒絕。
- 經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者，應投保公共意外保險。

★ 住戶可否向經營危險行業之營業戶請求火險保費差額之補償？

權利義務：專有部分之使用及限制

臺灣高等法院106年度上易字第1196號民事判決

兩造均係喆園公寓大廈社區A棟大樓之住戶，被上訴人戴瑋徵、潘正家、蘇鈺珊分別為門牌號碼新北市○○區○○路0段000號3樓、4樓、5樓房屋之所有權人，上訴人則係6樓及7樓房屋（下稱系爭3樓、4樓、5樓、6樓、7樓房屋）之所有權人。潘正家及蘇鈺珊自民國97年搬入後，該大樓未曾發生雨水排水管溢流之現象，屋內亦無淹水問題。然因上訴人於101年4、5月間，開始在系爭6樓住家及頂樓違規進行裝修施工、違章改建及興建魚池、游泳池、天然造景等，使用大量水泥及砂石，因處理不當導致水泥及砂石流入頂樓之排水孔內，造成公共排水管堵塞而無法順暢排水，又因大樓之雨水孔與各住戶冷氣之排水孔係歸同一條管線，導致降雨後，雨水宣洩不及，而從大樓內各住戶屋內之冷氣排水孔滿溢而出，致戴瑋徵系爭3樓房屋於101年6月至11月間積水，戴瑋徵並於102年1月23日對上訴人提起民事訴訟（臺灣新北地方法院102年度訴字第476號），後雖達成和解，然因上訴人仍陸續在頂樓施做工程，導致水泥及砂石在大樓公共排水管累積，而再次嚴重堵塞，迄於104年5、6月間，因密集大雨又發生排水不及而溢流至系爭3樓、4樓、5樓住戶之情形，致渠等屋內之家具、裝潢及電氣設備等嚴重受損。

權利義務：專有部分之使用及限制

臺灣高等法院106年度上易字第1196號民事判決

瓦斯、蒸氣、臭氣、煙氣、熱氣、灰屑、喧囂、振動及其他與此相類者侵入建築物時，建築物之財產權利本身縱未受到實際損害，然建築物利用人之眼、耳、口、鼻等感官經驗受到氣味、噪音、光害等相類者侵入之危害，自具有一身專屬性，得與財產上利益有所區隔而具有人格利益，如超越一般人社會生活所能容忍之程度，自屬對於被害人之居住安寧之人格利益有所侵害，其情節重大者，被害人自得依法請求非財產上損害賠償。本件被上訴人主張其等之居住安全因被告本件造成漏水之侵權行為而受到重大侵擾，遇雨即憂，甚感不安，身心受有相當程度之痛苦，故依前開規定請求上訴人賠償其等每人精神慰撫金各10萬元等情，固為上訴人否認，惟查，本件漏水事件之經過，乃104年5月至6月間逢大雨時，系爭3、4、5樓房屋之冷氣排水口即會灌入大量雨水至屋內，屋內遍地積水，滲漏水區域包括客廳、臥室、房間等處，物品亦因淹水而毀損……。且上訴人於系爭大樓頂樓施作空中花園，有大規模改建、裝修及施工情形，前於101年6月間，系爭3樓房屋亦曾發生漏水事件，均經認定。以前述影響及範圍及情形而言，客觀上對於被上訴人之日常家居生活明顯造成嚴重干擾及不便，導致被上訴人遇雨即憂，甚感不安，身心受有相當程度之痛苦，應認本件滲、積水之情形業已侵害被上訴人居家安寧之人格利益，超越一般人社會生活所能容忍之程度且情節重大，被上訴人自得請求精神慰撫金。

權利義務：共用部分之使用及限制

對共用部分之使用

按其應有部分，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權，但另有約定者從其約定。

- 除另有約定外，使用共用部分應依設置目的及通常使用方法為之。
- 其所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。
 - ★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。
- 依使用執照及規約使用
- 依公共安全、安寧、衛生之維護

權利義務：共用部分之使用及限制

最高法院110年度台上字第903號民事判決

被上訴人王景龍為某公寓3樓、5樓所有權人，未經全體共有人同意，於屋頂平台增建如原判決附圖（下稱附圖）一編號A、B增建物（含加蓋六樓鐵皮，下合稱系爭增建物），另於2樓往3樓樓梯間架設如附圖二編號A木門、編號C阻礙物（下稱系爭阻礙物），及如附圖二編號B木門（與編號A木門合稱系爭木門），無權占有共用部分，阻礙伊使用通行、逃生。又被上訴人未依規定使用共有部分，變更如附圖二編號D、E所示範圍之原梯間（下稱系爭梯間），將系爭公寓通往4樓之樓梯封填為地板，並將4樓至5樓之公共樓梯拆除，改建公寓內部作為道場使用，且拆除負重牆面，致樓梯間使用功能不彰，侵害其他區分所有權人權利等情，爰依民法第767條、第821條規定，求為命(一)王景龍拆除系爭增建物、如附圖二編號A木門及清除系爭阻礙物，並騰空返還各該占用部分予伊及全體共有人。(二)被上訴人將系爭梯間依72基使第378號使用執照之竣工圖回復原狀，並騰空返還占用部分予伊及全體共有人。(三)王景龍拆除如附圖二編號B木門，並騰空返還占用部分予伊及全體共有人之判決。

權利義務：共用部分之使用及限制

最高法院110年度台上字第903號民事判決

按違章建築，非不得為交易、讓與之標的，其讓與雖因不能為移轉登記，而不能為不動產所有權之移轉，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為讓與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人。次按公寓大廈之屋頂平台，係維護建築之安全及外觀之屋頂構造，為全體住戶共同使用之部分。在管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，得不受第7條第1款至第5款所列不得為約定專用部分之限制，此觀該條例第55條第2項但書規定即明。然區分所有權人就共用部分之使用（專用），除另有約定外，仍應依其設置目的及通常使用方法為之，且無違共有物之使用目的，始為合法。而另有約定之事項，亦不得違反管理條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。

權利義務：共用部分之使用及限制

最高法院110年度台上字第903號民事判決

查王景龍於94年5月間因買賣登記取得000號5樓之所有權，……，系爭增建物於73年間系爭公寓建築完成時增建，已課房屋稅，王景龍為納稅義務人，為原審認定之事實，……。又依建物登記第一類謄本所示000號5樓、000號5樓面積各為87.79平方公尺、87.09平方公尺，系爭增建物面積合計為217.04平方公尺，屋頂平台似遭系爭增建物全部占用，嚴重限縮災難發生時住戶之候援空間，阻礙通行，影響逃生，增加大樓負重。而依基隆市政府105年4月18日函、違章建築核定拆除通知單所載，系爭增建物業經該府以違反建築法令，認定為違章建築，應執行拆除。則系爭增建物有無超逾原結構承重，使系爭公寓有崩毀之風險，危害全體區分所有權人之生命財產？果爾，上訴人主張系爭增建物變更屋頂平台之用途或性質，侵害其他區分所有權人之權利等語，是否毫無可採，亦非無研求餘地。

社區廚餘桶緊貼她家窗外 忍**10**年提告贏了

2025-06-09 10:30

聯合報 / 記者何祥裕

對購屋者來說，總希望自家的環境像兒歌「門前有小河、後面有山坡」一般優雅，但如果住家後門窗外竟是社區設置的廚餘與資源回收桶呢？台中西區一處社區大樓屋齡已有30餘年，因當年規畫設計未如現在大樓設有單獨垃圾資收保管室，社區於是把廚餘、資收處，就設在大樓一樓中庭某戶後門牆外。

結果10年前張姓女子買入該屋後，發現廁所窗與後房間窗只要一打開，輕則臭味飄入，重則蒼蠅、蚊子、蟑螂滿天飛。於是她忍10年受不了了，今年初向法院提告，要求社區管委會將廚餘資收桶遷走。原以為官司是小蝦米對抗大鯨魚，但日前法院一審宣判張女贏了，判決禁止社區在張女住處方圓5公尺內設置社區公用垃圾集中區。究竟為何張女能贏得官司？聯合報數位版本周法律快譯通專欄，將為讀者釋疑，歡迎訂閱分享。

社區廚餘桶緊貼她家窗外 忍**10**年提告贏了

原告與被告的主張

特徵	原告	被告
 主張	來自於房屋附近的回收區的滋擾	回收區在購買之前就存在
 影響	氣味、害蟲和噪音影響生活品質	輕微氣味，在可容忍範圍內
 位置替代方案	社區內其他可用位置	當前位置是最佳選擇
 法律依據	產權侵害，滋擾	對位置沒有法律限制

社區廚餘桶緊貼她家窗外 忍**10**年提告贏了

臺灣臺中地方法院114年度訴字第162號民事判決

- ◆ 住戶每天不定時傾倒垃圾、廚餘，資源回收桶、廚餘回收桶蓋子落下時發出聲響，對於緊鄰該處系爭房屋窗戶內房間而言，自是喧囂侵入，且在資源回收桶、廚餘回收桶於廠商收取清理前，勢必會造成蚊蟲雲集、臭氣四溢，對於緊鄰該處之系爭房屋窗戶內房間而言，若非緊閉窗戶，一般人應能聞到而難以忍受，不無是臭氣侵入。
- ◆ 縱原告於104年購買系爭房屋即知悉社區資源回收場之設置，歷時多年未表異議，充其量僅為單純沉默，被告既未舉證證明原告究有何特別舉動或其他情事，足以間接推知原告默示同意被告可將資源回收場設置於系爭房屋之外牆處，自不能將原告之單純沉默遽認有默示同意之意思。
- ◆ 距離系爭房屋五公尺外之社區中庭處擺放盆栽，若將之移除尚有空間可供使用，另外社區地下室樓梯出口處或深處之滅火器旁或機車停車格旁，亦可設置資源回收處，尚不會有異味侵擾住戶問題。
→ 空間使用上社區集體利益與個別住戶間之權利，如何調和，如何設置而符合相關法規，則是日後規劃妥當問題。

權利義務：周圍變更之限制

- 變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為

- 變更顏色之認定標準：變更顏色與原色系是否調和，有無影響觀瞻。
- 受法律、規約或決議之拘束，惟規約或決議應向主管機關完成報備。

- 可設防墜設施

高樓兒童防墜3／「符合這條件」社區大樓也能裝隱形鐵窗 管委會不得拒絕

權利義務：周圍變更之限制

- 設置無線電台不適用第八條第一項，惟應經該樓層區分所有權人同意

91.7.10修正公布之電信法第三十二、三十三條規定第一類電信事業或公設專用電信設置機關因設置管線基礎設施及終端設備需要，以及因無線電通信工程之需要，得有償使用私有土地建築物，設置無線電台，並應取得管理委員會之同意，其未設管理委員會者，應經區分所有權人會議之同意，不適用公寓大廈管理條例第八條第一項之規定。

權利限制義務：周圍變更之限制

最高法院112年度台上字第1113號民事判決

查公寓大廈管理條例第33條第2款規定（即系爭規定），係92年12月31日修正時所新增，其目的在避免公寓大廈經由事不關己之區分所有權人以多數決之方式，強行通過在公寓大廈樓頂平臺設置無線電臺基地臺等類似強波發射設備，侵害該頂層區分所有權人之權益，故明定區分所有權人會議作成上開同意設置之決議時，非經該頂層之區分所有權人同意者，不生效力。次查基地臺之發射機（亦稱射頻單體）屬射頻管制器材，其功能為發送無線電能量，經過天線發射至空氣，或處理經由天線接收之無線電訊號；強波器則是一種將接收訊號放大後，再傳送至接收端之電氣設備，兩者不同，有無線電臺基地臺目的事業主管機關即通傳會100年12月27日函可稽。觀諸系爭規定立法過程，相關發言、討論均係以設置基地臺之情形進行研議。顯見於屋頂設置無線電臺基地臺，為立法者意欲以系爭規定予以規範之對象。準此，系爭規定所稱無線電臺基地臺等類似強波發射設備，解釋上應指無線電臺基地臺或類似強波發射設備，方符立法本意。至公寓大廈管理條例施行細則第9條規定由無線電臺基地臺之目的事業主管機關認定者，僅指通傳會以無線電臺所屬頻段之最大暴露限制（MPE）之電磁波輻射功率密度值為界定所謂「強波」之認定標準，俾定強波設備之範疇，非謂基地臺即屬類似強波發射設備，須達強波標準始有系爭規定之適用。

權利限制義務：周圍變更之限制

最高法院112年度台上字第1113號民事判決

次按設置使用電信資源之公眾電信網路者於公寓大廈設置電臺時，應取得公寓大廈管理委員會之同意；其未設管理委員會者，應經區分所有權人會議之同意。109年7月1日施行之電信管理法第47條第3項定有明文。此所謂電臺，依同法第3條第1項第7款規定，係指電信網路內用以傳送、接收無線電波訊號之電信設備，基地臺屬之。是公眾電信網路者固得依該規定於公寓大廈樓頂平臺設置無線電臺基地臺，惟須取得公寓大廈管理委員會或區分所有權人會議同意，且該等同意須基於有效之決議。依系爭規定，區分所有權人會議作成同意設置基地臺之決議時，倘未經頂層區分所有權人同意者，其決議即不生效力。同條例第37條規定，管理委員會會議決議之內容不得違反公寓大廈管理條例、規約或區分所有權人會議決議，本此意旨，公寓大廈管理委員會依電信管理法第47條第3項逕為同意設置之決議時，仍須經頂層區分所有權人同意，始為有效之決議。

公共基金

- 公共基金之來源
- 公共基金之管理與運用
- 公共基金之用途
- 積欠公共基金與管理費之管理

公共基金之來源

- 起造人就領得使照一年內之管理維護事項，應按申領建造執照核准之工程造價一定比例或金額提列
 1. 新台幣一千萬元以下，千分之二十
 2. 一千萬元至一億元，千分之十五
 3. 一億元至十億元，千分之五
 4. 十億元以上，千分之三
- 區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。
- 本基金的孳息。
- 其他收入

公共基金之管理與運用

- 管理：應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理。

- ★是否要繳稅？

- 公共基金以管理委員會名義設立專戶儲款，其孳息准予免納所得稅，並核發扣繳證明。

- ★權利與所有權一體化

- 公共基金之權利隨區分所有權之移轉而移轉，不因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

- 運用：應經區分所有權人會議決議

公共基金之用途

- 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- 供墊付前款費用。但應由收繳之管理費歸墊。

★區分所有權人會議可否透過決議均分公共基金？

公共基金vs管理費

●管理費的法源依據？

- 出租房屋之管理費應由何人繳納？
- 繼受人應否繳納區分所有權人積欠之管理、修繕、維護費用？

●欠繳催收

- 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延遲利息。（公寓大廈管理條例第21條）
- 積欠應分擔費用，經強制執行後再度積欠金額達區分所有權總價百分之一，於三個月仍未改善者，得依區分所有權人會議決議，訴請法院強制遷離。住戶為區分所有權人時亦可強制出讓、法院拍賣。（公寓大廈管理條例第22條）

公共基金vs管理費

關於公寓大廈管理委員會利用App、通訊群組、公眾信箱張貼催繳管理費所涉個人資料利用之適法性之疑義1案，請查照。

按本署（前營建署）107年7月9日營署建管字第1070047855號書函說明二、三：「二、依『……個人資料保護法（以下簡稱個資法）規定，公寓大廈管理委員會（以下簡稱管委會）對住戶個人資料之蒐集或處理，如於『住宅行政』（代號401）特定目的內，並符合法定情形之一（如：法律明文規定、與當事人有契約或類似契約之關係等），得於蒐集之特定目的必要範圍內利用該等個人資料（個資法第5條、第19條、第20條1項參照）。（二）管委會如對住戶個人資料為蒐集、處理或利用，自應符上述規範……』為法務部104年10月19日法律決字第10400664920號書函……所明示。三、次按『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。』為公寓大廈管理條例第23條第1項所明定。……，尚非法所不許，惟仍應符合個資法相關規定。……」故有關社區管理委員會對住戶個人資料為蒐集、處理或利用事宜，依上開函釋辦理。（內政部國土管理署113.12.6國署建管字第1130120012號函）

規約

- 規約乃私權性質，不以報備與否為要件，地方主管機關就規約僅作形式審查。
- 訂定方式：
 1. 起造人於申請建築執照時依主管機關所訂之規約範本，擬訂規約草約，並於第一次區分所有權人會議召開前，視同規約。
 2. 區分所有權人會議訂定之。
- 效力：
 1. 住戶應遵守規約內事項
 2. 區分所有權人之繼受人應繼受規約所定之一切權利義務。

規約

- 應載內容

載明專有部分及共用部分範圍。

- 雖載明亦不生效力

1. 共用部分不得約定為專有部分。
2. 違反條例、都市計畫法及建築法規等規定。

規約

最高法院112年度台上字第1578號民事判決

公寓大廈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。此觀公寓條例第29條第2項規定即明。可知公寓條例對於管理委員之選任、解任方式等，係授權區分所有權人會議以規約規定之，如規約僅就上揭事項之部分為規定，就未有規定部分，則由區分所有權人會議決議之。又區分所有權人會議，乃區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議；規約，則為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（公寓條例第3條第7款、第12款規定參照），區分所有權人會議決議訂定或修改規約，本於私法自治原則，除其內容有違反強制或禁止規定，或背於公共秩序或善良風俗之情事外，即難謂其為無效。另所謂公共秩序，係國家社會之一般要求或利益，善良風俗則係社會一般道德觀念。

規約

●非經載明不生效力

1. 約定專用、約定共用部分之範圍及使用主體。
★是否得授權管理委員會另訂使用規則？
2. 區分所有權人對共用部分及其基地使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。
3. 禁止住戶飼養動物之特別規定。
4. 違反義務之處理方式。
5. 財務運作之監督規定。
6. 區分所有權人會議決議應有出席及同意人數及比例。
7. 糾紛之調解程序

規約-非經載明不生效力

●禁止住戶飼養動物之特別規定

毛小孩將解禁 內政部擬修法廢「禁寵令」

黃子杰 陳立峰 / 台北報導

結論先講

越來越多民眾會飼養寵物，但相關法令對寵物不夠友善，《公寓大廈管理條例》規定，只要住戶大會有過半的人同意，社區就能禁養寵物，引發爭議。對此，內政部營建署將修法，廢除禁寵令條款，在修法前的過渡期，先發布「飼養寵物管理辦法」，讓管委會依循，包括登記造冊，寵物不得汙染共用部分環境，繫繩牽引等適當防護措施。

寵物是許多民眾的心肝寶貝，國人飼養比例將近3成。不過，相關法令對寵物還不夠友善，像是《公寓大廈管理條例》規定，只要住戶大會有過半的人同意，該社區就能禁止養寵物，已爭論許久，經過動保團體、跨黨派立委多次倡議，內政部營建署打算下半年修法，廢除「禁寵令」條款，消息一出，引發正反議論。

規約

臺灣高等法院110年度上字第419號民事判決

規約內容固得包含住戶對於共用部分使用之特別約定，然其內容仍不得違反公寓大廈管理條例規定。而升降機乃為現代生活中住戶生活利用上不可或缺之共用部分，自不宜以住宅或商業用途之住戶分流為由，剝奪或限制其使用一般升降機或緊急升降機等共用部分，而往返其有專用停車位（含使用權）之地下層與同社區專有部分樓層之權利。

臺灣新北地方法院113年度訴字第287號民事判決

查公寓大廈之電梯屬於共用部分，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分，依上開規定，自不得約定為專用，區分所有權人或住戶均有權依其設置目的及通常使用方法為使用，不得以住宅或商業用途之住戶分流為由，剝奪或限制其使用一般升降機或緊急升降機等共用部分，而往返其有使用權之地下層與同社區專有部分樓層之權利。

原告為系爭社區之區分所有權人，屬公寓大廈管理條例之住戶，原告自其有專有部分之2樓搭乘系爭電梯往返其有使用權之其他樓層，應屬通常之使用方法，且為其使用上不可或缺之共用部分，並符合現代電梯設置之目的，再者，**系爭社區未就系爭電梯使用有特別約定，亦未記載於規約**，自難以管理及安全需求為由逕予限制或剝奪區分所有權人使用系爭電梯之權利。

規約

臺灣高等法院104年度重上更(二)字第109號民事判決

上訴人於98年7月間，經文熙公司之業務人員即張榮堅居間仲介，與被上訴人購買系爭房地），伊買受系爭房地時，張榮堅(仲介)、共同稱除所有權狀所載29.49坪外，尚有系爭空地可供專用，未據實告知系爭房地所在之金山惠安大樓（下稱惠安大樓）管委會決議公告及總幹事明示，隨時可收回系爭空地及調整使用空地償金……。

被上訴人主張：上訴人於簽約時，即知系爭空地使用情形，伊從未告知系爭空地可永久使用。況伊僅出賣系爭房地，與系爭空地無關，伊已依約交付系爭房地及移轉所有權與上訴人，系爭空地使用事宜由承租人逕向惠安大樓管委會接洽，與系爭買賣契約無關等語。



上訴人

聲稱空地使用權被誤導



被上訴人

否認空地使用權的保證

規約

臺灣高等法院104年度重上更(二)字第109號民事判決

公寓大廈管理條例第16條旨在維護公共安全，第23條在規範住戶規約應由區分所有權人自訂，並不得違反法令，及非經載明於規約不生效力之事項，第24條則明定區分所有權之繼受人應繼受原區分所有人權利義務，以維護區分所有關係之一貫性，第35條係明定利害關係人得請求閱覽規約及區分所有權人會議之會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕，俱非課有意購買所謂約定專用部分（即公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者）之買受人有事先查證使用權源之義務。

→法院既然這樣說，所以就可以不用查證嗎？

- 前言
- 權利義務
- 管理組織
 - ◆區分所有權人會議
 - ◆管理委員會

目次

區分所有權人會議

●意義

區分所有權人會議為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉辦之會議。

★法院查封之區分所有權人可否參加？

★繼承人尚未辦理登記得否參加？

區分所有權人會議

●性質

1. 公寓大廈最高意思機關。
2. 非事務之執行機關，決議事項由管理委員會或管理負責人執行。

●召開頻率

1. 定期會議：每年至少召開一次。
2. 臨時會議：管理負責人或管理委員會請求或區分所有權人五分之一以上及其區分所有權合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集。

●召集程序

1. 原則：由召集人於開會前十日以書面載明開會內容通知各區分所有權人。
2. 例外：有急迫情事得以公告為之，但不得少於二日。

區分所有權人會議

●召集人

1. 具有區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員。
2. 區分所有權人互推產生。
3. 申請指定臨時召集人。
4. 規約輪流擔任。

➤區分所有權人會議召集人是否必須出席會議疑義

按「區分所有權人會議，應由召集人於開會前十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；公告期間不得少於二日。」為公寓大廈管理條例（以下稱條例）第30條第1項所明定，其立法意旨係為確保召集人於召開區分所有權人會議時，應善盡開會通告之義務。至於區分所有權人會議決議之成立，應依同條例第31條及第32條之規定，與召集人是否出席無涉。（內政部113.12.2內授國建管字第11308132681號函）

區分所有權人會議-取消會議

內政部113.11.13內授國建管字第1130813393號函

召集人取消臨時區分所有權人會議之流程1節，按本部95年4月24日內授營建管字第0950802206號函說明三：「又按同條例第25條第2項第2款規定：『有下列情形之一者，應召開臨時會議：二、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。』至區分所有權人依上開規定，請求召開區分所有權人會議時，召集人應於多久期限內召開會議乙節，基於該會議召開既經一定比例之區分所有權人請求，且須以書面載明召集之目的及理由，故該會議召開之合理期限，在符合條例第30條規定下，得於書面請求內載明，避免召集人延宕開會。又召集人違反條例第25條所定召集義務時，由直轄市、縣(市)主管機關依條例第47條第1款規定處罰，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。」所示。

是以，區分所有權人會議之取消或延期之通知方式，法尚無明文，得依規約或區分所有權人會議決議辦理，召集人亦應善盡會議通告之義務，惟其會議之召開除不可抗力因素外，應符上開說明三之說明。

區分所有權人會議

●表決權計算

1. 各專有部分之區分所有權人有一表決權。
2. 數人共有一專有部分者，表決權推由一人行使。
3. 五分之一以上者，其超過部分不予計算，受他人書面委託代理出席者，亦同。

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於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，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。（公寓大廈管理條例第27條第2項）

●內政部國土管理署114.1.14國署建管字第1140000078號函

區分所有權人會議之出席人數及表決權之計算如經公寓大廈管理條例第27條第2項規定計算後，無須依該規定再次檢核區分所有權及專有部分個數之占比。

專有部分表決權

臺灣高等法院高雄分院101年度上字第200號民事判決

(一)按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。公寓大廈管理條例第27條第1項定有明文。又公寓大廈之區分所有人會議，主要係為區分所有建物內各區分所有權人之利害關係事項所召開，其決議性質上係多數區分所有權人平行意思表示趨於一致之合同行為，而發生一定私法上之效力，就規約及區分所有權人決議部分，係由區分所有權人所共同訂立或開會決議，依私法自治原則，在不牴觸法律強制、禁止規定，或違背公序良俗情形下，固可認為有效。惟關於區分所有人會議決議之計算方式，在外國有二種立法例：一以人數為準，如德國、瑞士是，依德國法與瑞士法，集會決議之計算係以區分所有建物住戶之人數為準（德國住宅所有權法第25條第2項、瑞士民法第712條之15），即一人有一表決權，即使一人持有二個專有部分亦只能算一個人，但如二人共有一專有部分時，則只能算一人；二以專有部分面積比例為準，如日本是。依日本建物區分法，會議決議之計算係以專有部分面積比例為準（該法第38條）；而專有部分樓地板面積則以牆壁或其他區畫之內側線所圍成部分之水平投影面積為依據（同法第14條第13項）（參見溫豐文，論區分所有人會議，《法令月刊》第46卷第11期，1995年11月，頁7）。又上述二種立法例，依我國於84年6月28日公布施行之公寓大廈管理條例第29條第2項之規定：「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。」（即現行同條例第27條第1項），可知係採德瑞立法例，即以區分所有權人人數為準，而非採用日本以專有部分面積比例為準之立法例，顯見我國公寓大廈管理條例就表決權數已明確排除按專有部分面積比例計算計算之餘地，是現行同條例第27條第1項關於表決權數應按區分所有權人人數計算，每人有一表決權之規定，應屬強制規定。

專有部分表決權

臺灣高等法院高雄分院101年度上字第200號民事判決

(二)次按，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，公寓大廈管理條例第31條固有明文。然上開規定無非係因倘僅按同條例第27條第1項規定，單純以區分所有權人人數為準，可能造成專有部分面積較少之多數人，得以支配專有部分面積較多之少數人之不合理現象，始另設有區分所有權人會議之決議，除計算專有部分之區分所有權人之人數外，尚須計算區分所有權比例，以防其弊，堪認公寓大廈管理條例第31條規定之立法目的，實為維護同條例第27條第1項按區分所有權人人數計算表決權之立法制度，益徵同條例第27條第1項之規定，係屬不容違反之強制規定。

區分所有權人會議

●表決方式

原則：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。

例外：規約另有規定。

●假決議（依上開表決方式未獲決議或出席比例合計未達定額）

1. 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。
2. 通過後七日內以書面表示反對意見者，未超過全體人數及比例一半以上時，該決議視為成立。

管理委員

●資格

除區分所有權人會議決議或規約另有規定外，住戶皆得被選任、推選為管理委員。

★非居住於大廈內之區分所有權人可否當選為管理委員？

★選任之管理委員如不到任或辭任應如何為之？

●任期

依區分所有權人會議或規約之規定任期一至二年。

★連選得連任？

★違反任期之法律效果？

★任期未滿，因故全體改選？

★非全體解任，僅補選部分管理委員？

★可否於臨時動議提出管理委員罷免案？

管理委員會

●意義

為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。

●性質

1. 業務管理主體、執行單位
2. 具當事人能力但不具刑事訴訟當事人能力
3. 可否為不動產登記主體？

●成立

依區分所有權人會議之決議或從規約約定。

●決議

不得違反條例、規約或區分所有權人會議決議，並向區分所有權人會議負責。

管理委員會職務範圍



管理委員會職務範圍

- 樓頂平臺漏水、外牆滲水由誰負責修繕?賠償、費用?
- 可否訂立罰則?

多數管理委員會

●成立前提

住宅與辦公、商場混合使用，其出入口各自獨立

●成立方式

1. 辦公、商場部分區分所有權人過半數書面同意
2. 全體區分所有權人會議決議或規約明定下列事項
 - 1) 共用部分、約定共用部分範圍之劃分。
 - 2) 修繕、管理、維護範圍及費用之分擔方式
 - 3) 公共基金之分配。
 - 4) 保管文件之移交。
 - 5) 全體與各辦公、商場區分所有權人會議分工事宜。

多數管理委員會

內政部營建署112.7.14營建管字第1120809456號函

同一使用執照連棟建築物已完成地籍分割，且各自獨立互不影響，相關法規（如防空避難設備、停車空間、構造安全等）檢討均符規定，即建築基地（含法定空地）併同建築物（含地下室）已依法辦理分割，且無本條例第53條所稱「共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區」者，各棟建築物已為分別獨立之公寓大廈，得分別召開區分所有權人會議，成立管理組織。

Q&A
感謝聆聽