

公寓大廈爭議事件調處委員會—案件參考

土城區 00000 公寓大廈管理委員會會議決議爭議案	
申請案由說明	00000 社區管理委員會主委 000(申請人)針對該社區管理委員會於召開之例行管理會議決議,聘任委外管理公司(xx 保全),管委會委員 000(對照人)對會議決議提出疑義一案申請調處。 對照人(000)針對該會議之決議以 9 票(應到 21 人,出席 20 人)通過 xx 保全續約案,認為決議票數未過半數應不成立。
建議處理方式:	本案之爭議事由乃因會議過程中途人員離席略述。 調處委員會建議:管委會清查再辦理。
林口區 0000 社區公共基金分配爭議	
案由說明	0000 社區內 7 棟建築物,依規約規定管委會成立後應將基金撥入各棟,惟管委會未依規約將公共基金撥入。
申請案由說明:	依據法令: (一)公寓大廈管理條例第 36 條第 1 款:「……一、區分所有權人會議決議事項之執行。」 調處委員會建議: 1. 管委會依條例第 36 條第 1 款應執行區權會決議事項辦理。 2. 若對規約有疑義可召開區權會修改規約並決議基金移撥問題。
鶯歌區 00 大廈頂樓屋頂漏水爭議案	
申請案由說明	申請人(000)表示自民國 99 年 10 月開始,屋頂嚴重漏水導致財產損失。但多次向社區管委會反應皆未處置,故申請調處訴求管委會賠償財產損失並停繳管理費至漏水問題修繕完畢。
建議處理方式:	依據法令: (一)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。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。 調處委員會建議:倘漏水處為共用部分且漏水原因係因年久失修,不可歸責於區分所有權人時,建議管委會應依上開法令處理漏水修繕事宜。

三重區 000 大廈社區消防管路使用爭議	
案由 說明	000(申請人) 已依法申請辦理變更使用執照且具新北市政府工務局及新北市政府消防局核准函，惟社區管委會不同意使用消防管路，以致無法取得變更使用執照造成損失
建議 處理 方式：	依據法令： (一)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。」 調處委員會建議：申請人提供施工變更計畫書，保證施工不影響其他住戶權益，另建議管委會於申請人有必要且最小影響其他住戶權益之情況下予以同意變更。
中和區地下室出入感應扣爭議案	
案由 說明	000 君(申請人) 表示 00000 社區管委會不願申請人為社區之區分所有權人，拒發予申請人地下室出入感應扣損害申請人權益。
建議 處理 方式：	1 依據法令： (1) 內政部 94.7.28 內授營建管字第 0940084983 號：「 一、按有關公寓大廈管理委員會可否於緊急用昇降機間設置刷卡機或類似管制設備乙節，公寓大廈管理條例並無明文限制，惟緊急用昇降機如設置刷卡機，將影響緊急救難之時效及增加逃生之阻礙，是為避免影響建築物之救災及逃生功能，緊急用昇降機不宜設置刷卡機。 二、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，剝奪其一般昇降機或緊急昇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。」 調處委員會建議：本案因非屬緊急升降設備，僅係社區自治及管理委員會之管理方式，建議依規約規定或循區分所有權人會議決議為之。
淡水區 00 社區公寓大廈自來水加壓站設置爭議案	

申請案由說明:	<p>000 君(申請人)表示代表管委會反對台灣省自來水股份有限公司(對照人)於該社區大樓後方山坡綠地保育區設置一萬公噸之蓄水池及加壓站/機房等設施。</p> <p>反對原因為:建商違反誠信原則且經大地工程公司評估該區域不宜設置加壓站否則對社區將會有危害。</p> <p>就上述事由提出調處。</p>
建議處理方式:	<p>依據法令</p> <p>(一)建築法第 26 條:「直轄市、縣(市)(局)主管建築機關依本法規定核發之執照,僅為對申請建造、使用或拆除之許可。建築物起造人、或設計人、或監造人、或承造人,如有侵害他人財產,或肇致危險或傷害他人時,應視其情形,分別依法負其責任。」</p> <p>調處委員會建議:</p> <p>故若加壓站設置係屬合法設立,則此項爭議事屬私權糾紛,建議循司法途徑解決爭議。</p>
三重區 000 公寓大廈地下室停車格管理方式爭議	
申請案由說明:	<p>000(申請人)針對地下室停車格係畫定為專有部分,故其進出方式及使用管理應回歸專有部分之所有權人,非由管理委員會管理故提出調處。</p>
建議處理方式:	<p>法令依據:</p> <p>公寓大廈管理條例第 9 條既內政部解釋函令營署建管字第 1010013782 號函規定,一停車位停放 2 輛汽車,超出停車位而使用共有部分是否有違建設目的及通常使用方法一節,應就其是否有無妨礙出入口、車道或其他車位使用之情形,由該主管機關本於權責個案事實認定。</p> <p>調處委員會建議:</p> <p>惟為考量社區良善管理、及維持社區居住品質,建議召開區權會取得共識修改規約及停車管理辦法,減少糾紛。</p>
淡水區○○社區管理委員會不接受「非管委會印製」的委託書爭議案	
申請案由說明	<p>○○社區管理委員會於本屆第 8 屆召開區分所有權人會議前,管委會將委託書格式自行訂定並發送全體住戶,惟規約對委託書的格式並無規定;開會當日住戶另使用非管委會製作的委託書表格,管委會拒收,只收管委會版本的委託書,引發爭議。</p> <p>申請人針對前項爭議且部分住戶連絡方式有誤,全體住戶未能如數收到委託書為由,提出調處。</p>
建議處理方式	<p>調處委員會建議:</p> <p>(一)為解決開會通知送達問題,請社區清查整理所有住戶的連絡地址及連絡方式,社區總幹事當場承諾於 106 年 12 月○○日前完成並列入移交。</p>

式：	<p>(二)請社區以修訂規約方式訂明區分所有權人會議召開的委託方法、委託書面格式及委託規則，以及選任管理委員時的選舉制度(含唱票及監票人員方式)，以減少爭議增加公信。</p> <p>(三)建議社區依公寓大廈管理條例第 25 條第 2 項重新召開區分所有權人會議，解決爭議，兩造雙方皆同意。若本屆第 8 屆管理委員會召開區分所有權人會議辦理不及，就由下屆第 9 屆管理委員會辦理，區權會議題應納入前 2 項工作及委員改選議案。</p>
三芝區○○社區航空警示燈修繕爭議案	
案由說明	○○社區航空警示燈損壞，經管理委員會討論多次，至目前已半年都未修繕處理。
建議處理方式：	<p>調處委員會建議：</p> <p>(一)有關航空警示燈工程爭議，社區管理委員會 106 年 4 月○○日第 19 屆第 8 次會議紀錄-八、議案討論「2. 決議：由○○消防公司承攬此工程，合約書由主委審閱後簽名蓋章後即可進行施作。」因社區管委會就航空警示燈工程已有決議，現場兩造雙方針對上開決議並沒有疑義，請依該決議辦理。</p> <p>(二)若兩造雙方仍有疑義，建請社區依公寓大廈管理條例第 25 條規定，召開區分所有權人會議解決之，若仍有爭議，請循司法途徑救濟。</p>
新店區○○社區委員選舉及主委違反連任一次規定爭議案	
案由說明	<p>○○社區於 105 年 12 月○○日召開區分所權人會議選舉第 6 屆管理委員會委員，選舉當日僅有 41 位區分所有權人(含委託出席者)出席簽到領取選票，開票時竟然出現 43 張選票；又前開 43 張選舉選票有多張塗改處未蓋章，卻全部計入開票票數內。</p> <p>另本次選出的主委於 104 年及 105 年前半年擔任過社區主委，本次再次當選主委，違反連選得連任 1 次的規定。申請人認為選舉過程出現瑕疵，提請調處。</p>
建議處理方式：	<p>依據法令：</p> <p>公寓大廈管理條例第 29 條第 3 項：「管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期 1 至 2 年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任 1 次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期 1 年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任 1 次，其餘管理委員，連選得連任。」</p> <p>調處委員會建議：</p> <p>(一)105 年 12 月○○日區分所有權人會議中管理委員選舉多 2 票及廢 6 票的爭議，其中多 2 票已經在該社區區分所有權人會議中討論處理方</p>

	<p>式，廢 6 票也未在開票時發現，會後如有爭議，可循司法途徑救濟處理。</p> <p>(二)對造人於 104 年及 105 年前半年擔任過○○社區主委，106 年又擔任主委，尚不符公寓大廈管理條例主、監、財職務連選得連任 1 次規定，請該社區管理委員會委員依社區程序重新選派職務。</p>
<p>新店區○○大廈社區住戶設置招牌及招牌管理費爭議案</p>	
<p>案由說明</p>	<p>○○社區規約規定(略述)：</p> <p>一、本大廈周圍上下及牆面為共用部分，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物。</p> <p>二、住戶每坪 70 元整。</p> <p>三、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本大廈規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。</p> <p>○○社區 1 樓商家於 105 年 7 月颱風前將招牌卸下，颱風後未經區分所有權人會議同意掛上新設招牌，管理委員會依據規約要求 1 樓商家繳交懸掛廣告招牌費用。</p> <p>1 樓商家即申請人認為，懸掛廣告招牌要繳交費用給管委會非規約授權範圍，且申請人對社區公設及服務的使用程度較低，管理費的收取不應與一般住戶相同。</p>
<p>建議處理方式：</p>	<p>調處委員會建議：</p> <p>(一)管委會表示廣告物懸掛收費標準，係上網查詢○○超商加盟店之收費方式，一面每月 2,000 元，但實際收費方式仍可討論。本案社區管理費收費方式已由早期 1 樓每坪 35 元、樓上每坪 50 元，調整至目前樓上、1 樓均為每坪 70 元。委員另提及有關一樓商場及其他住戶的管理費的問題，若客觀上，社區商場與住戶實際用益狀態及實際享受管委會所提供之管理服務明顯不同，若僅因為住戶表決權為多數，即通過管理費數額均一致相同之決議，並不符合公平原則，實務上，法院會依公平法理、權利濫用等理由將區權會議調漲 1 樓店面管理費之規定予以減少或宣告無效或撤銷(建請參閱最高法院 93 年台上字第 2218 號、台灣高等法院 92 年上更(一)207 號、最高法院 96 年台上字第 2722 號、台灣高等法院 95 年上字第 206 號判決)，請管委會參酌辦理。至於招牌之使用設立，並請遵照招牌廣告及樹立廣告管理辦法之規定辦理。</p> <p>(二)有關管理費及招牌管理費部分，請兩造雙方進行協商後，提到區分所有權人會議討論決議之。</p> <p>(三)有關招牌設置部分，招牌之管理、樣式及收取費用等疑義，請於區分所有權人會議訂定管理辦法，並納入規約辦理。</p>

新店區○○社區屋頂漏水修繕爭議案	
案由說明	申請人 所屬建築物共 9 層樓，申請人所有建築物為第 9 層，社區屋頂突出物及屋頂平臺因年久失修嚴重漏水，致申請人家中壁癌。經向社區管理委員會反應，其回覆由住戶自行整治，管委會補助 2 萬元，整治費用超過 2 萬元的部分，仍須由住戶負擔。
建議處理方式：	<p>依據法令：</p> <p>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。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>調處委員會建議：</p> <p>(一)建請兩造雙方在互信的基礎上請專業廠商找出漏水的地方，依漏水位置、原因協商費用比例分擔。</p> <p>(二)對造人(管委會)當場承諾受堵塞之落水口復原，以及若是屋突、水塔等公共設施及其周邊影響所及部分之漏水由管委會負責修復；其餘平臺部分由申請人依○○社區現行規約辦理。申請人同意此部分。</p> <p>(三)若兩造雙方認規約有未盡公平之處，建議申請人或對造人依公寓大廈管理條例第 25 條第 2 項規定，請求召開區分所有權人會議修正之。此部分管委會同意於本案完成後主動辦理。</p>
樹林區○○社區公設點交事宜消防 PVC 管非 EMT 管爭議	
案由說明	建商實施作的火警、廣播、緊急電源插座等線路外管材質，現場使用的是 PVC 管，非圖說所載的 EMT 管，建商未按圖施工。
建議處理方式：	<p>調處委員會建議：</p> <p>(一)本次爭議事項係針對公設區域內之火警、廣播、緊急電源插座等線路外管材質與設計圖說不符進行調處。</p> <p>(二)前項爭議經與會單位及委員依法規及現行實務經檢討後，分成 3 部分說明如下：</p> <p>1. 法規部分：現況管線施作方式尚符合法規，無消防安全之虞。</p> <p>2. 性能部分：有瑕疵設施，已委由○○公司進行改善，此節納入公設移交事項列管。</p> <p>3. 履約部分：此節涉及兩造商業契約及價差問題，屬消費爭議，本會無意見。</p>
板橋區○○社區 1 樓店面管理費爭議案	
案由說明	申請人 所有為 1 樓店面，申請理由表示○○社區剛成立時，管理委員會定 1 樓店面管理費加收 1.5 倍費用，管理費未經區分所有權人會議表決通過，

	管理委員會的權限亦未經區權會明確表決，管委會就將1樓店面管理費的差別費率訂入規約，申請人覺得對其違反公平原則，提出調處。
建議處理方式：	調處委員會建議： (一)建請兩造雙方各自試算公共設施使用比例，重新檢討1樓之合理管理費並提交區分所有權人會議，向區權人愷切說明相關主張。 (二)對造人(管委會)當場承諾願意最遲在下次區分所有權人會議對管理費合理性提修正案。 (三)建請管委會依公寓大廈管理條例將社區規約於區權會中完成追認及修訂程序。 (四)建請申請人提出對1樓門面維護工作善意方案爭取社區支持。
三峽區○○社區預扣繳費用爭議案	
案由說明	○○社區共281戶，對造人(建商)在管理委員會未成立時的代管期間為104年2月~12月，每戶預收管理費1萬元，共計281萬。因管委會(即申請人)成立後對造人遲未交付本筆款項，管委會無法應付開銷，請求對造人將預收的281萬及利息、財務報表及應付帳款明細交付予申請人。
建議處理方式：	調處委員會建議： (一)對造人應將住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管運用情形公告，並於代管期間104年12月31日結束時，將104年2月至104年12月之預扣繳管理費收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表及餘額移交予新任管理委員會，至於合約內容有不合理處，仍請循司法途徑為之，請對造人於2個禮拜後(105年12月○○日)回覆申請人。