區分所有權會議決議的執行



社區住戶說:

我家社區今年開區權會,會議中決議通過的事情, 很多緊急的事情,但管委會都遲遲不處理,該怎麼辦呢?



→ 讓專家告訴您:

- 1、社區開區權會通過的事情,管委會應遵守區分 所有權人會議之決議事項,而且公寓大廈管理 條例也要約束要執行。
- 2、委員會可能以下原因而久久未執行:
 - (1)疏漏或剛換屆,管委會還在討論執行的相關 配套細節。
 - (2)決議不完整或不實際。
 - (3)決議難度超過管理委員能力。
- 3、區權人可以提醒管委會或了解是否有其他理由 不利執行該決議的原因。社區一起討論與克服 不利的問題。

改選、移交



社區住戶說:

社區開完區分所有權人會議,也選出新任的管 委會,但是舊任的管委會,都遲遲不交接,社區該 怎麼辦呢?



讓專家告訴您:

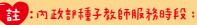
- 1、舊任的管委會應該依公寓大廈管理條例規定辦 理移交義務。
- 2、建議新任的管委會尊重舊任管委會的移交內容 與方式,這樣有利交接事項的進行。
- 3、未辦理移交則可依條例20條、49條1項7款報請 主管機關處理或循司法途徑主張。



新北市政府工務局

Public Works Department, New Taipei City Government

地址:220新北市板橋區中山路一段161號5樓 公寓大廈諮詢專線:(02)2960-3456 分機7760、7761、7889、7890



每调星期二上午9時至12時,下午1時30分至4時30分

新北市政府工務局也有LINE跟粉絲專頁囉! 想要隨時掌握工務訊息,歡迎加入City my line! 請至LINE「官方帳號」搜尋 「新北市政府工務局」,

或是利用下方的QR code手機掃描加入





Citymyline



工程圖輯隊 粉絲專頁



報備的好處

112年8月15日印製 廣告

公寓大厦 您不可不知的案例

【管理組織運作篇】



社區住戶說:

我家社區每年有開會,還有換委員,但我跑去問區公 ,沒有報備紀錄,不知道我家社區這樣子算合法管委會?

管理組織報備之性質



讓專家告訴您:

- 1、社區開完會,向區公所報備的行為,是為了讓主管機 關知悉,以利後續行政管理,無涉管委會有無合法成
- 2、區公所發同意報備證明給社區,只是觀念通知,不是 行政處分。

委員改選後印鑑更換



社區住戶說:

部分金融機構於社區委員改選需更換印章時,要求 提供報備證明才能做更換,但報備證明申請後需一段時 間才能領取,影響社區用印核銷情形,能如何解決?



讓專家告訴您:

- 1、舊任的委員須協助將任期內的資料進行核章。
- 2、可提前作業,於委員任期屆滿前約2個月選任下一屆委

新一屆委員未產生



社區主任委員任期已過,新的一屆又未產生,形成社 區群龍無首陷入無政府狀態,接下來社區該怎麼辦?



舊任管委會任期已經到了,社區應該依公寓大廈管理條例 涉及開會的相關條文去重新召開區分所有權 新一屆管理委員會,以及依條例及規約產生主任委員。

管理费未缴可以金货雷梯磁扫。



社區住戶說:

社區很多人不繳管理費,管委會想要用鎖電梯磁扣 的方式,讓這些不繳費的住戶,造成不便,等他們有繳完 管理費後,才能用電梯,這樣有沒有違法?



→ 譲專家告訴您:

- 社區如果有區分所有權人或住戶積欠管理費或其他應 負擔之費用時,應依公寓大廈管理條例第21條、第22 條及社區規約規定辦理,去辦理催繳管理費的部分。
- 2、不建議採用以住戶未繳交管理費或其他應負擔之費用 為理由,使用對其生活造成不便之手段,剝奪其搭乘 電梯等共用部分之權利來催繳欠費,這樣子做更容易 衍生社區內的爭議與相關訴訟。

前屋主積欠之管理費



社區住戶說:

社區內有法拍屋,但前屋主欠社區很多管理費,現在 新住戶要入住,管委會可不可以開會決議要求新屋主先繳 清前屋主所積欠之管理費後,才准其搬入?



🎍 讓專家告訴您:

- 1、前屋主的房子遭到法拍,當新屋主取得法院發給所有權權利移轉證明時,就發生取得不動產物權的效力,成為區分所有權人。
- 2、前屋主與管委會的債務關係,管委會應循民事爭訟途 徑訴請法院判決舊屋主的債務義務。
- 3、新屋主如有繼受債務關係,可以依照社區規約或透過 協商方式來解決紛爭;沒有繼受債務關係,就不是 新屋主的代償義務;無論有無繼受關係,均不能限 制新屋主的遷入。

小故事一管委會運作

H小姐I小姐一道前來,她們是她們30幾 戶社區唯二的管理委員。H小姐想要知道是不 是有辦法可以把管理委員會解散掉?我回答: 「法規中沒有辦理解散的規定,只是你們的管 理組織如果沒有存在的價值,譬如像別墅型社 區,大家各過各的,也沒有什麼共用的東西需 要共同維護,那停止運作就好!」



小姐接著問:「那開會都沒有人要接管 理委員我們該怎麼辦?」我說:「二位倒不必 擔心,法律規定任期到了就自動解任。接下來 發生狀況就是全體區分所有權人必須共同面對 ,一起負責!」我接著問:「我猜貴大樓應該 是電梯公寓,也沒有請人從事管理服務?」二 位小姐一起點點頭說:「就是這樣,所以所有 管理工作都落在我們頭上,我們已經連著做了 好多年,上星期開會我們表達應該由其他住戶 接手,結果每一個都說自己太忙沒辦法做!」 、「那你說我們該怎麼辦?」



我嘆口氣說:「妳們真是善良!整個社區就靠妳們撐過這些年,按照法律限制連任一次規定妳們早就不能再做了,偏偏妳們就是放不下來!任由鄰居對妳們做公益勒索」二位小姐又點點頭,她們似乎聽懂我所說「公益勒索」 含意。

我接著說:「妳們所面對的是我們社會文化問題,由於缺乏羣己關係倫理和公民智能訓練,我們社會一般民眾對於公共事務總是抱著搭便車心理,期待有熱心的人出來幫忙解決問題,自己坐享其成。」「然後對於白吃人家的午餐又不懂得感激,對於挺身替大家服務的人全無感激和體諒。」,「很多社區在成立初期會有不少人願意出來替大家服務,因為他們在意、期待建立一個良好的環境,期待形塑一個成員相互信任關心的關係。只可惜大多數居民的自私、消極、冷漠和不作為會逐漸消耗掉雞婆們的熱情,甚至於讓雞婆學會不應該多管閒事,結果就是雞婆越來越少,最後剩下你們二位!」,「惡性循環發展到最後,就是城中城」

聽到城中城, H小姐睜大眼睛問:「那難道沒 有方法來改變這個宿命?」我說:「當然有!」, 「如果你們社區在成立訂定規約時就約定好大家輪 流擔任委員,只要啟動輪流機制,那現在狀況應該 會好些!我見過很多中小規模的計區大樓採用輪流 方式能夠順利運作」,「但過去因為妳們的熱情付 出, 導致其他居民養成白吃午餐的習慣, 於是就一 直吃到現在」。「是啊!真的是像吃定我們一樣, 毫無違和! 1 我接著說:「另外公寓大廈支援服務 產業也一直把服務和人力綁在一起,你們想要請人 幫你們處理行政和維護工作的成本高到以你們的規 模而言無法負擔」,「你們的鄰居想到當委員還要 **虑理妳們現在在做的一堆事,心裡當然會打退堂鼓** !」「理想的狀況是服務產業能夠把人力和服務脫 鉤,協助解決你們管理上的問題,讓擔任管理委員 不需要門檻,也沒有沉重的負擔,憑藉公益良心替 大家做決定即可,如此誰都可以擔任委員,也不再 有藉口逃避分擔公共事務的義務!」「老師說的這 些好像跟我們現實好遙遠,就算我們找得到服務人 , 恐怕鄰居們也不會同意多花這筆錢! 」我說: 「 如果是這樣,那不是就剛好是我剛講的公益勒索嗎 ? 如果是這樣,他們值得妳們繼續替他們服務嗎? 」,「既然妳們都累了,是不是回去告訴鄰居趕快 建立和啟動輪流機制,要不然妳們就和大家一樣把 事情擺著看誰要來處理啊!」二位小姐同時嘆口氣 說:「懂了!我們就回去再努力看看!」