

# 公寓大廈爭議事件調處委員會-案件參考

## 1. 中和區○○社區管理組織及共用部分管理費繳交爭議案

案由說明	<p>○○社區分住宅區及商辦區，原為同管理委員會，現況各自成立管理委員會，住宅區之管理委員會認為商辦區未確實依公寓大廈管理條例第26條之程序成立管理委員會並向公所完成報備，認為○○社區應仍為同社區管理委員會。</p> <p>商辦區區分所有權人認為各自隸屬不同管理委員會，拒絕向住宅區管理委員繳交管理費，住宅區管理委員會(申請人)認為商辦區(對照人)成立有瑕疵及對共用部分應繳交管理費產生爭議，故提出爭議事件調處。</p>
建議處理方式	<p>調處委員會建議：</p> <p>一、請公所確認對造人(商辦區)所提報備文件是否符合公寓大廈管理條例第26條要求之項目，如不齊全則需請對造人(商辦區)補正，倘無法補正則需依法另為行政處置。</p> <p>二、請審視相關文件以及管理之權責，依比例分攤共用部分所生之費用，如有項目分攤之疑義，宜雙方協商各於規約或區分所有權人會議中訂定之。</p>

## 2. 新店區○○社區漏水爭議

案由說明	<p>○○社區頂樓有3戶屋頂漏水，經社區管委會研判為老舊所致，經管委會會議決議聘請廠商修繕，並由管委會與頂樓3戶平均分攤費用，惟管委會以修繕金額過大為由，表示需經過區分所有權人會議決議通過才可進行修繕。</p> <p>頂樓3戶(申請人)不滿管委會(對照人)拖延修繕，影響3戶權益，故提出爭議事件調處。</p>
建議處理方式	<p>調處委員會建議：</p> <p>一、本案經爭議事件調處委員於會議中協調，申請人及對照人同意將由管委會盡速召開管委會會議，針對屋頂漏水之修繕討論並決議執行方式，如管委會會議討論無共識或有規約無授權之事項，應盡速召開臨時區分所有權人會議決議。</p> <p>二、若經管委會會議決議需召開臨時區分所有權人會議決議時，請管委會依公寓大廈管理條例第30條規定依急迫情事並以公告方式，訂於000年0月0日前召開臨時區分所有權人會議，以避免屋頂漏水情事持續造成住戶損害。</p>

## 3. 五股區 000 社區公共設施爭議

案由說明	<p>管委會(申請人)認為社區外牆磁磚空心鼓脹及剝落係起造人施工品質不良所致。</p> <p>要求起造人(對照人)負修繕與費用分攤之責任，故提出爭議事件調處。</p>
建議處理方式	<p>調處委員會建議：</p> <p>本案經爭議事件調處委員於會議中協調，雙方達成共識對於社區外牆磁磚空心鼓脹及剝落情形，請專業機構「新北市土木技師公會」辦理鑑定，並由起造人代墊鑑定費用，再依鑑定結果釐清責任比例並進行分攤。</p>

#### 4. 中和區○○社區管理組織分管爭議案

案由說明	○○社區分大樓區及別墅區，原為同管理委員會，因建築物性質不同，欲分別成立管理委員會，現況已各自運行管理，但別墅區管委會認為未確實依公寓大廈管理條例第26條之程序分別成立管理委員會並向公所完成報備，且現況兩管委會常應各項公共空間及維護修繕方式產生糾紛，故雙方提出爭議事件調處，以解決現況管理問題。
建議處理方式	調處委員會建議： 一、本案經爭議事件調處委員於會議中協調，雙方達成共識願意合理公平進行分管協商。 二、後續依別墅區所提之調處會議項目作為協商基礎，請大樓區補充公共空間需管理之物力、機具、材料及可能產生費用，提供別墅區評估管理方向，大樓區亦可提出所需主張。 三、另就財務分攤部分，請各自主張提出支出部分資料，並協商合理分攤方案。 四、待雙方提出項目清單後，擇日再行安排會議協商。 本案於1個月後再次召開爭議調處會議，雙方達成共識，後續依公寓大廈管理條例第26條之程序分別成立管理委員會並向公所完成報備

#### 5. 新店區○○社區水錶後公共管道間水管破裂致電梯故障爭議

案由說明	頂樓住戶住家主臥天花板與主臥浴室天花板漏水，要求管委會修繕，管委會依管委會會議決議，僅修繕通風口處漏水，餘由住戶自性修繕。 頂樓住戶(申請人)表示上述漏水修繕應由管委會(對照人)依公寓大廈管理條例第10條由管委會修繕，故提出爭議事件調處。
建議處理方式	調處委員會建議： 本案經爭議事件調處委員於會議中協調，頂樓共用部分管理委員會負有修繕、管理及維護之責，請管理委員會依報價盡速辦理修繕並釐清漏水原因，若有可歸責事由再依公寓大廈管理條例第10條相關規定進行求償事宜。

#### 6. 三重區○○社區頂樓漏水爭議

案由說明	社區頂樓樓板有裂縫及原有防水層失效，社區就修繕費用分攤方式採頂樓住戶與管委會各半分攤，管委會並於區分所有權會議提案將決議後納入規約，做為未來管理方式，頂樓住戶(申請人)認為應依公寓大廈管理條例第10條由管委會(對照人)修繕，故提出爭議事件調處。
建議處理方式	調處委員會建議： 一、屋頂平台之屬性經查閱法院相關判例係為共用部分，依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，共用部分之修繕、管理、維護，由管理委員會為之。 二、本案經爭議事件調處委員於會議中協調，管理委員會代表表示管理委員會同意依公寓大廈管理條例第10條規定，洽配合廠商負責屋頂平台修繕事宜；申請人表示願自行維修室內因漏水損壞部分之修繕費用。 三、另查管理委員會所召開之區分所有權人大會之程序及會議紀錄有不完備情形，建請貴管理委員會盤點因公設老舊須維修之項目及所需經費，若因社區公共基金不敷使用，則召開臨時區分所有權人大會討論表決是否調漲管理費或其他籌措經費之方式辦理。

7. 板橋區○○社區共用部分修繕費用分攤爭議	
案由說明	本案社區尚未完成點交，社區住戶(申請人)認為點交前之公共設施(包含1樓大廳冷氣管線、地下1樓鐵捲門及消防總機等)故障修繕費用應由起造人(對照人)支付，雙方遲未達成共識，故提出爭議事件調處。
建議處理方式	調處委員會建議： 一、本案經爭議事件調處委員於會議中協調，請起造人於年底前盡速召開第1次區分所有權人會議，建議開會內容： （一）訂定規約。 （二）成立管理委員會。 （三）選任管理委員。 （四）其餘事項待成立管理委員會後，再行討論。 二、管理委員會成立後，後續就點交事宜，請起造人及管理委員會雙方共同討論。
8. 新店區○○社區公共排水管線堵塞致住戶室內淹水	
案由說明	社區之公共管線堵塞，致廢水從住戶(申請人)住家之廚房洗手槽溢出甚至淹水，多次疏通公共排水管線後，皆能短暫緩解淹水狀況，住戶請管委會(對照人)進行清淤修繕。管委會遲未修繕，住戶認為以危害自身權益，故提出爭議事件調處。
建議處理方式	調處委員會建議： 一、本案經爭議事件調處委員於會議中協調，請管委會依規約規定盡快確認修繕廠商、修繕方法並找出阻塞原因並於年底前改善完成；若係屬公共管線堵塞，先前住戶之疏通費2萬元，由管委會負擔，另會勘作業費1萬2,000元則另行協商或提於區分權有權人會議決議。 二、另為能及時處理住戶發生之緊急事件，請管委會應重新檢討社區規約規定，以減少管委會與住戶間之糾紛。
9. 土城區○○社區上下樓層共同壁漏水爭議	
案由說明	住戶(申請人)家中後陽台天花板、廚房天花板及餐廳天花板皆有壁癌，經鑑定及停水測試，確定為樓上住戶(對照人)熱水管線鏽蝕引起，惟樓上住戶堅持該處為共同壁，修繕費用應由樓上樓下層共同分攤。 申請人認為樓上住戶所提不合理，故提出爭議事件調處。
建議處理方式	調處委員會建議： 一、查公寓大廈管理條例第12條規定：「專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因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。」以及第10條第1項規定：「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。」 二、本案樓地板上下方共同壁中熱水管線漏水之狀況，經爭議事件調處委員於會議中確認現況照片及鑑定報告，雙方認定漏水處為樓上住戶專有管線，協調結果如下：

	<p>(一)樓上住戶表示將請抓漏廠商以其他修繕方式再行估價，預計以更合理的費用及方式進行管線修繕並負擔該費用。</p> <p>(二)樓下住戶表示管線修繕後能不漏水為訴求，並同意其屋內之損害自行修繕以及負擔。</p>
10. 五股區○○社區頂樓平台漏水修繕費用分攤爭議	
案由說明	<p>○○社區之區分所有權人會議決議頂樓平台漏水修繕費用分攤方式採管委會負擔修繕費用三分之一，頂樓住戶負擔修繕費用三分之二，頂樓住戶認為區分所有權人會議決議不合理，故提出爭議事件調處。</p> <p>(頂樓住戶為申請人，管委會為對照人)</p>
建議處理方式	<p>調處委員會建議：</p> <p>頂樓空間，係屬於共用部分，依公寓大廈管理條例第10條規定，若無約定專用他人使用，其共用部分管理維護應由管理委員會為之，且依委員提供同類型之訴訟判決，頂樓修繕亦多屬判定為管理委員會之權責，故建議管委會於3月例會時，討論先由管委會進行修繕，以避免漏水所致財產損失擴大，並將管委會會議決議告知申請人，另後續頂樓漏水修繕費用之分攤，則請管委會提於區分所有權人會議討論及決議。</p>
11. 中和區○○社區區分所有權人會議未合法召集爭議	
案由說明	<p>申請人表示社區區分所有權人會議未合法召集，認為委員產生方式有爭議，應再重新召開並且推舉委員，故提出爭議事件調處。</p> <p>(社區區分所有權人為申請人，管委會為對照人)</p>
建議處理方式	<p>調處委員會建議：</p> <p>一、經爭議事件調處委員於會議中審視社區規約，該社區委員選舉制度，管理委員係分區選舉產生，並無罷免規定，且交接、上任期程亦未明訂。</p> <p>二、為使社區選任委員、交接方式、上任期程有所依循，建議申請人依公寓大廈管理條例第25條第2項第2款，以五分之一區分所有權人連署方式，召開區分所有權人會議，對於委員交接相關事項明確修訂於規約，另委員選舉罷免辦法亦一併修訂，以利管理委員會能順利交接以及運作。</p>



#### 12. 新店區○○社區公用樓梯滲漏水造成住戶裝修損害爭議

案由說明	申請人住家室內有漏水情形，且公共樓梯間有積水現象，經漏水師傅勘查，應為公共樓梯間內4處破洞所導致漏水，惟管委會(對照人)僅修繕公共樓梯間之破損，未對漏水住戶進行修繕並賠償，認為自身權益受到侵害，故提出爭議事件調處。
建議處理方式	調處委員會建議： 一、依公寓大廈管理條第10條，涉及共用部分之修繕、管理、維護，由管理委員會協助處理。 二、本案公共樓梯之漏水經修繕後，即改善申請人漏水情形，有關防治漏水的配套方案與費用分擔原則，請雙方再行討論，以避免再次發生。 三、請管理委員會於社區例會將本次爭議事件調處會議委員所之建議提出討論並做成決議，以協助申請人順利解決漏水所產生之問題，以及避免類似情形發生。

#### 13. 淡水區○○社區召集人資格爭議

案由說明	申請人表示社區規約規定罷免通過門檻為過半出席以及出席人過半同意，此次罷免顯未達門檻故未通過，另召開區分所權人會議之召集人亦未經公告推選，召集人資格尚有不符，認為區分所有權人會議決議無效，故提出爭議事件調處。
建議處理方式	調處委員會建議： 本案經爭議事件調處委員於會議中審視，查第6屆管理委員會所送報備資料尚缺召集人推選公告及推選資料，應請區公所限期補件，若屆期未補件，應撤回報備備查。

#### 14. 淡水區○○社區公共管線漏水修繕爭議

案由說明	申請人表示其住家內公共管道間進水管因老化而產生漏水現象，應由管委會依公寓大廈管理條例第10條對公共管道進行修繕，惟管委會認為應由住戶自行修繕，申請人認為管委會決議作為不合理，故提出爭議事件調處。
建議處理方式	調處委員會建議： 一、本案經爭議事件調處委員於會議中審視檢附之照片，漏水管線為4樓專用管線，此點雙方無意見。 二、此次爭議為管道間內私管漏水修繕權責、費用分擔及修繕進入點問題。 三、依公寓大廈管理條例第6條，修繕工作應以損害最少方式為之。 四、本案之修繕位置及進入方式，請雙方擇定時間邀請各自廠商併同會勘確認，後續修繕權責於確認位置後雙方自行協商，如仍有爭議，請於管委會會議討論決議後修繕。

#### 15. 林口區○○社區頂樓漏水修繕爭議

案由說明	該社區為領得使用執照5年內之新社區，社區頂樓住戶(申請人)發現社區頂樓平台磁磚隆起，且住戶住家內部有漏水情事，經向管委會反應，管委會請漏水住戶向起造人(對照人)提出保固履約，後續起造人雖有修繕，但因修繕方式未有共識，而中止修繕程序，申請人認為權益受損，故提出爭議事件調處。
建議處理方式	調處委員會建議： 一、本案經爭議事件調處委員於會議中協調，起造人表示對顧客漏水問題一定會於保固期內修繕完妥。 二、申請人表示雖有修繕但仍然在漏水，而且從未拒絕修繕人員進入勘查。 三、雙方同意於約定時間現場勘查漏水情形，並找雙方認可之廠商會同管委會及第三方專業廠商或機構進行工法、範圍、拆除、裝潢、費用等事項協商。

#### 16. 新莊區○○社區規約規範停放腳踏車或機車爭議

案由說明	申請人表示社區規約訂定停車場一律禁止機車及腳踏車進入，有上述行為時每日罰款1000元規定，這項規約與當初房屋買賣合約內之約定不同，且變更時依公寓大廈管理條例第33條要經使用該約定專用之區分所有權人同意，申請人認為權益受損，故提出爭議事件調處。
建議處理方式	調處委員會建議： 一、本案經爭議事件調處委員於會議中審視圖說、社區規約及房屋買賣合約等資料，申請人之車位應為共用部分，於合約書中已為約定專用。 二、依公寓大廈管理條例共用部分之使用有授權社區可於規約中另為規定，若規約內容有損害權益之虞，可於區分所有權人會議中提案討論進行修改，若會議決議未果則可循司法途徑主張。 三、另有關摩托車停車位需求一事，建議社區可檢討現有空間，規劃適宜位置供社區住戶停放摩托車。

#### 17. 淡水區○○社區分管協議爭議

案由說明	本案分別成立別墅社區管理委員會(對造人)與自治會(申請人)，自治會之建築物型態為各自獨立雙拼獨棟形式，獨立於對造人之外，放棄對於建商興建社區泳池、兒童遊戲區公園之回饋金，改用回饋社區以永久免除管理費，兩造雙方約定成俗迄今。後因改選新任管委會，要求自治會住戶繳交管理而引起之爭議，申請人認為權益受損，故提出爭議事件調處。
建議處理方式	調處委員會建議： 一、本案經爭議事件調處委員於會議中協調，請雙方基於住戶權利義務，將爭議點包括擋土牆、連續壁、公共管線修繕費用分攤等，逐項討論列入書面協議，並提出於區分所有權人會議作成決議。 二、請申請人找出當初分管協議約定，如未能提出，則亦請列入協議項目，於區分所有權人會議作成決議。如認為會議決議有損權益可循司法途徑主張。

18. 板橋區○○社區區分所有權人會議召開程序合法性疑義、規約決議議程不公、管理費差別費率標準不明爭議

案由說明	<p>本案社區為20多年建築物，於近2年才成立管理委員會，申請人表示現任管委會所召開之「區分所有權人會議」和「重新召集區分所有權人會議」，兩次會議之開會通知單送達合法性顯有疑義；另重新召集區分所有權人會議之規約內容未逐條逐款討論，而逕採重點宣讀舉手表決之決議方式顯有不公；另社區管理費等各項負擔費用之繳付差別費率已行之多年，申請人表示管委會未有差別費率之具體說明，申請人認為權益受損，故提出爭議事件調處。</p>
建議處理方式	<p>調處委員會建議：</p> <p>一、本案經爭議事件調處委員於會議中審視相關會議文件，管理委員會成立後所召開之區分所有權人會議並無問題，如申請人對區權人會議決議有反對意見，包含送達方式、規約內容以及管理費分攤方式，有相關意見可循下列方式辦理：</p> <p>(一)依公寓大廈管理條例第32條於期限內以書面表示意見，如反對意見達到過半數門檻，該次會議決議就不成立。</p> <p>(二)如決議成立但仍有意見可依公寓大廈管理條例第25條連署五分之一請召集人召開臨時區分所有權人會議。</p> <p>(三)透過輔導成立管理組織團隊協助，提供法令與行政程序相關意見。</p> <p>(四)如以上途徑仍未獲解決問題時可循司法程序主張權益。</p> <p>二、本調處會議會後由輔導成立公寓大廈管理組織團隊現場協助社區說明成立管理組織等法規，以及釐清後續管理疑義。</p> <p>三、另會議中申請人所提公寓大廈管理條例第26條所稱之分別成立管理委員會，係以已經成立管理委員會為前提，若有分管需求請依相關規定申辦。</p>

19. 板橋區○○社區冷氣機外掛爭議

案由說明	<p>本案社區之區分所有權人會議決議店面冷氣機不能放置A棟1樓中庭外牆及管理費收費方式不一，申請人表示其他店面已放置冷氣機於外牆，其店面卻無法放置該外牆顯不合理。</p>
建議處理方式	<p>調處委員會建議：</p> <p>一、有關冷氣機安裝位置，雙方同意於符合法令範圍內裝設，以維護大樓整體外觀。</p> <p>二、本次會議中提及管理費事宜，建議申請人於區分所有權人會議提案，亦可於區分所有權人會議說明1樓店鋪與住家管理費差別費率之原由，並請管理委員會予以協助。</p>

## 20. 新店區○○社區停車場管理辦法效力爭議

案由說明	申請人表示僅將摩托車停放於自家汽車停車位格子內，管委會未先行通知申請人移車，卻僅以規約訂有「未於兩小時內駛離即罰款1000元」逕加於管理費當中，顯違反比例原則。
建議處理方式	<p>調處委員會建議：</p> <p>一、有關公寓大廈社區訂定停車管理辦法立意良善，惟依據公寓大廈管理條例第23條規定，違反義務之處理方式，非經載明於規約者，不生效力。社區如因執行事務管理而訂有相關處罰或罰款規定應載明於規約中，以符合上開法令。</p> <p>二、查本案社區之規約及停車管理辦法條文中未查見「一般機車不可停入地下停車場」及「汽車停車格不可停放一般機車」之明文規定，亦未將罰款之規定載明於規約中而造成執行爭議，故建請社區於近日召開區分所有權人會議時，就上述議題進行討論並明訂於規約中，以利後續管理有所依循。</p> <p>三、社區如未能經區分所有權人會議決議修訂規約(增訂罰則規定)及停車管理辦法(明文規定一般機車是否可停放汽車停車位)條文，則執行上確有疑義，建請社區管委會針對個案檢討處理，如住戶因執法不公而影響權益，後續可循司法途徑主張處理。</p> <p>四、社區如經會議討論仍須訂定汽機車違停及罰則規定，建請一併訂定相關救濟程序，包含多久時間提出異議及申訴理由正當可經管委會會議同意撤銷等機制，以促使社區停車管理規定更加完善。</p>

## 21. 深坑區000社區外牆劣化滲漏之修繕責任爭議

案由說明	因社區外牆劣化致住宅內部產生漬痕，向管委會反應此現象，卻回覆要累積達本棟十分之一的住戶才統一發包修繕，申請人認為有違反公寓大廈管理條例第10條之虞。
建議處理方式	<p>調處委員會建議：</p> <p>一、外牆管理維護責任應參酌公寓大廈管理條例第10條與第56條之相關規定。</p> <p>二、外牆因涉及整體外觀性(參酌公寓大廈管理條例第8條)建議社區規約明訂維護責任歸屬。</p> <p>三、另請參考內政部規約範本103年版第2條有關外牆維護之相關建議事項。</p>