

臺北市公寓大廈爭議事件調處委員會調處案例

調處委員會 案件編號	10401 次會議第二案
案 由	為本市中正區 00000 號 7 樓之天花板、牆面、家具等，為 8 樓之排水管滲水滲漏（受損），多次與 000、000 君溝通均置之不理，申請人主張按公寓大廈管理條例第 10、12 條、民法第 184、191 條應負擔賠償責任。
說 明	本案係疑似樓上住家漏水導致樓下住家室內財產受損，而樓上住戶無意願出面處理而引發爭議。
法令依據	公寓大廈管理條例第十二條：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。
建 議	建請協商尋公正第三方鑑定漏水之原因，以釐清修繕責任歸屬。
調處委員會 案件編號	10401 次會議第三案
案 由	為本市中山區 0000 大樓管理委員會，申請人表示因 000 君拒絕辦理移交 0000 大樓管理委員會財務報表、印鑑等情事，導致無法完成移交該大樓管理組織相關文件及事務。
說 明	0000 大樓新舊任管理委員會辦理交接事項產生爭議，致社區財務無法使用。
法令依據	公寓大廈管理條例第二十九條：...公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。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。
建 議	請於下次召開區分所有權人會議時，就社區新舊管委會交接程序、移交項目等情事於區權會作成決議或納入規約，以利爾後遵循並解決紛爭。
調處委員會 案件編號	10401 次會議第五案
案 由	本市士林區 0000 大樓管理委員會地下室停車場區分所有權人應依法由大樓管委會併同收費管理。
說 明	申請人表示地下室停車場自行管理，未負擔大樓之管理費，依法應由大樓管理委員會統一管理。
法令依據	公寓大廈管理條例第十條：...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...
建 議	有關地下室車位管理費分擔，建請循社區規約或區分所有權人會議決議訂定，以資規範。

臺北市公寓大廈爭議事件調處委員會調處案例

調處委員會 案件編號	10501 次會議第一案
案 由	<p>一、OOOO 大樓管理委員會反映對造人於社區大門前公共空間，停車及營造私家花園。</p> <p>二、增設廁所未經同意拆裝新糞管於地下室公共排汗管。</p> <p>三、未經知會管委會，在大樓外牆裝置通風口(5 個)。</p> <p>四、破壞大廈外觀，在 2 樓牆面，拉冷氣管。</p> <p>五、因裝修未鋪保護層，致公共區域地磚損壞多件。</p> <p>六、拒絕遵守規約，搬遷拒簽切結書。</p> <p>七、隨時撕下管委會公告，四處張貼黑函，並向全體住戶郵箱投不明文件。</p>
說 明	<p>管理委員會表示一樓公共空間住戶停車及擺放盆栽致社區大門雜亂，另住戶裝潢未依規約規定鋪設地板保護層致地面磁磚損毀，並有未經管委會同意裝設通風口、冷氣管及四處張貼黑函等情事。</p>
法令依據	<p>公寓大廈管理條例第二十三條：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。</p> <p>規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：</p> <p>一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。</p> <p>二、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。</p> <p>三、禁止住戶飼養動物之特別約定。</p> <p>四、違反義務之處理方式。</p> <p>五、財務運作之監督規定。</p> <p>六、區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定。</p> <p>七、糾紛之協調程序。</p>
建 議	<p>有關社區公共管理事務，請依公寓大廈管理條例第二十三條明定於社區規約。</p>

臺北市公寓大廈爭議事件調處委員會調處案例

調處委員會 案件編號	10501 次會議第三案
案 件	為本市大安區 0000 大樓管理委員會選任新任管理委員，票選結果產生爭議請求調解。
說 明	申請人表示新任主任委員之投票方式未依照規約，及該次出席之區分所有權人及區分所有權比例未能符合公寓大廈管理條例之規定。
法令依據	公寓大廈管理條例第二十五條：...區分所有權人會議除第二十八條規定外，由具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為召集人...。 公寓大廈管理條例第二十九條：...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。...
建 議	有關區分所有權人會議召集人之產生請依公寓大廈管理條例第 25 條規定辦理，管理委員之選任請依公寓大廈管理條例第 29 條及規約規定辦理。
調處委員會 案件編號	10502 次會議第四案
案 由	為本市中山區 0000 大樓管理委員會，申請人與對造人皆申請報備為主任委員事宜，申請調處。
說 明	0000 大樓管理委員會，因同一管理組織報備案件同時由二個以上管理組織申請，依內政部發布之公寓大廈管理報備事項處理原則，提交公寓大廈爭議事件調處委員會調處。
法令依據	公寓大廈管理條例第 25 條、第 27 條、第 30 條、第 31 條、第 32 條、第 34 條。
建 議	請雙方於文到 10 日內提供選任 105 年度主任委員之會議資料，含依公寓大廈管理條例第 25 條、第 27 條、第 30 條、第 31 條、第 32 條、第 34 條等會議程序相關資料，再行處理。

臺北市公寓大廈爭議事件調處委員會調處案例

調處委員會 案件編號	10503 次會議第一案
案 件	為本市大同區 0000 大樓管理委員會，管理費訂定爭議案。
說 明	申請人表示區分所有權人會議以臨時動議方式提出管理費調漲，又該議案決議調漲管理費有違反民法 148 條規定之疑慮。
法令依據	公寓大廈管理條例第十條：...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...
建 議	有關管理費調漲一事，建請申請人於區分所有權人會議陳述主張及意見，其餘非屬本會所能裁奪。
調處委員會 案件編號	10503 次會議第二案
案 件	為本市中山區 0000 大樓管理委員會，申請人與對造人皆申請報備為主任委員事宜，申請調處。
說 明	0000 大樓管理委員會，因同一管理組織報備案件同時由二個以上管理組織申請，依內政部發布之公寓大廈管理報備事項處理原則，提交公寓大廈爭議事件調處委員會調處。
法令依據	公寓大廈管理條例第二十五條：...區分所有權人會議除第二十八條規定外，由具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為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人。
建 議	對造人 105 年 1 月 13 日召集會議之召集權係源於 104 年 12 月 29 日召開之區分所有權人會議流會，故由對造人以 104 年主任委員身份於 105 年 1 月 13 日重新召集區分所有權人會議。惟查對造人 105 年 1 月 13 日時管理委員任期已屆滿視同解任，則該日對造人以具區分所有權人身分之管理委員會主任委員或管理委員為召集人召開區分所有權人會議其召集人身份應認喪失召集權。

臺北市公寓大廈爭議事件調處委員會調處案例

調處委員會 案件編號	10601 次會議第一案
案 件	為本市內湖區 000 使字第 0000 使用執照用 2 棟，申請人 B 棟欲由原管委會分離，要求 A、B 兩棟大樓各自成立管委會各自管理。
說 明	申請人反映 B 棟自主管理良好，而 A 棟人數及比例較多，於會議表決時 B 棟處於弱勢，故欲脫離原管理委員會自主管理。
法令依據	內政部營建署 91 年 6 月 10 日台內營字第 0910084160 號函釋
建 議	依內政部營建署 91 年 6 月 10 日台內營字第 0910084160 號函釋：「一、按有關社區欲脫離原加入之公寓大廈管理委員會，另行成立管理組織疑義乙節，係涉規約之變更，仍應由原管理組織踐行公寓大廈管理條例第三十一條規定程序後始得為之。二、另按公寓大廈管理組織申請報備處理原則第二點第二款第二目規定，同一宗基地有數幢各自獨立使用之公寓大廈，符合（1）各幢公寓大廈公共基金分別獨立運用（各自設立專戶及帳冊）（2）共用部分分別劃分管理維護範圍及管理維護費用分擔方式明確者，得分別成立管理委員會或選任管理負責人，並向當地主管機關申請報備。惟上開規定所述分別成立或選任之管理委員會或管理負責人，應共同檢附前開原則第三點申請應備文件向地方政府機關申請備查……除各幢公寓大廈公共基金應分別獨立運用（各自設立專戶及帳冊）外，尚應檢附經該同一宗基地區分所有權人會議決議以規約明定其劃分共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護之範圍及管理維護費用之分擔方式文件，公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人檢齊前開規定應備文件，得共同申請或依其個別申請報請直轄市、縣（市）政府備查。」，如社區擬決議分管，請依上開函釋辦理。

臺北市公寓大廈爭議事件調處委員會調處案例

調處委員會 案件編號	10601 次會議第三案
案 件	為本市松山區 0000 號申請人反映樓下寵物店營運時間全日空調運轉，致樓地板溫差環境差異潮濕影響生活品質爭議。
說 明	申請人反映對造人經營寵物店全日空調運轉，造成樓上與樓下間地板溫差，致樓上室內潮濕地板常有水珠家具發霉等情事。
法令依據	公寓大廈管理條例第十條：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。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...
建 議	申請人建議之改善工法及補助費用，由對造人攜回交股東討論後再行協商，如雙方協商不成，建請委託開業建築師或土木、結構執業技師辦理鑑定，俾釐清責任歸屬，或循司法途徑解決。
調處委員會 案件編號	10601 次會議第四案
案 件	為 0000 管理委員會處理管道間漏水修繕費用分擔爭議。
說 明	為申請人反映社區管道間漏水其修繕費用分擔與管理委員會意見分歧。
法令依據	公寓大廈管理條例第十條：...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...
建 議	本案有關共用部分之修繕費用分擔，應依公寓大廈管理條例第十條第二項及社區規約辦理，另為利社區日後水管接頭類似案件修繕費用之訂定，建請召開區分所有權人會議決議或納入規約。

臺北市公寓大廈爭議事件調處委員會調處案例

調處委員會 案件編號	10602 次會議第一案
案 件	為露台管理使用及管理費之收取爭議。
說 明	為申請人 OOO 君表示住家前露台其他戶皆已加蓋使用，而申請人該戶並無加蓋並由申請人自行維護管理修繕，認為社區對於露台管理使用及管理費之收取不合理。
法令依據	公寓大廈管理條例第十條：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。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...
建 議	因露台之日常管理維護由陳情人負責，建議其管理費以 1/3 計收，修繕費是否亦由住戶分擔 1/3 管委會 2/3 再請由管委會衡酌後雙方協商。
調處委員會 案件編號	10602 次會議第三案
案 件	為 OOOO 社區地下室停車場修繕爭議
說 明	為申請人住戶表示 OOOO 管理委員會召開第六屆第一次臨時區分所有權人會議，通過動用社區基金修繕地下室停車場裂縫與重新鋪設表層環氧樹脂，惟社區非全體住戶皆有車位，由社區基金支付修繕費用為不合理。
法令依據	公寓大廈管理條例第十條：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。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...
建 議	建議仍應查明漏水確切位置及成因，因停車位依獎勵車位、自設車位及法定車位產權登記狀態可能有所不同，建議管委會可再向住戶進一步協助說明，另有關區分所有權人會議通過之決議，如認有影響權利可循公寓大廈管理條例第 25 條第 2 項第 2 款，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管委會再次召開區分所有權人會議討論。

臺北市公寓大廈爭議事件調處委員會調處案例

調處委員會 案件編號	10603 次會議第四案
案 件	為露台排水工程修繕責任歸屬及露台屬共有部分或專有部分爭議。
說 明	為申請人與管理委員會就露台排水工程修繕責任歸屬及露台屬共有部分或專有部分爭議。
法令依據	公寓大廈管理條例第十條：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。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...
建 議	有關權屬如何判斷，請向地政事務所調專有部分建號之建物勘測成果圖(測量成果圖)釐清，另淹水事宜，如屬驟雨宣洩不及則由產權權屬釐清責任歸屬，如屬排水管本身堵塞造成，可查察排水管是否為供哪幾戶使用後再行討論，如有修繕相關爭議，建請於區分所有權人會議討論決議。