

臺北市108年度優良公寓大廈  
成功案例及法令說明會

# 公寓大廈管理糾紛爭議 案例研析

劉智園 律師

108-05-21



## 《實際案例》

---

某屋齡35年共**16**戶之公寓，6年前**沈君**與友人集資購買4戶，但因屋況極差，105年間舉發1樓、頂樓戶違章，經會勘認定為既存**違建**列管在案。

**沈君**等4戶遂決定於106年12月成立管委會，一來申請**修繕補助**，二來有強制力向住戶收款。

## 實際案例》

---

因1樓屋主占用防火巷、騎樓等公共空間恢復消防安全，同時自107年1月起向住戶收取每月500元管理費但遭拒，**沈君**等4戶遂先預付1年管理費合計2.4萬元支付消防檢查、公共設備、洗水塔費用。

## 《實際案例》

惟劉君等12戶住戶卻於107年1月召開臨時區權會，罷免管委會並改選新管委會成立，由劉君任主委後，遂另行召集臨時區權會，把防火巷、騎樓通過「約定專用」，並於107年2月通知沈君等人委員資格已被撤換，並限期辦理移交。

沈君以未收到劉君開會通知，認撤換不合法，是否仍可以管委會名義向法院提告一樓占用戶，訴請返還防火巷、騎樓，或對欠繳戶訴請給付管理費？

## 思考重點》

上開所述涉及爭議為何？

法律依據何在？ 如何解決？



# 問題1》

---

劉君等住戶立場所詢重點：

(一) 沈君組成之管委會是否合法成立？

(二) 管理費分擔標準依據為何？

(三) 如何推翻沈君管委會？

(四) 沈君等拒不移交如何處理？

# 問題1》解

答：

---

## (一) 管委會合法成立與否之判別標準

依條例第3條第9款規定由區分所有權人選任，如何選任？

依條例第29條第2項規定主委、委員之選任依區權會決議，但規約另有規定者從其規定。

區權會如何召集？如何達成有效決議？

召集人如何產生？條例第25條第3項/條例第55條第1項/條例第25條第4項 + 細則第7條召集程序？條例第30條第1項表決標準？

條例第31條/第32條及第34條成立

# 問題1》 解答：

---

## (二) 管理費分擔標準？

條例第10條第2項前段/條例第10 條第2項後段

(三) 若召集人未依法取得召集權，則其所召集之區權會做成之決若召集程序或表決方法不合法，類推適用民法第56條規定自決議成立翌日起三個月內向法院提起撤銷之訴，在撤銷決議判決確定前該決議仍屬有效。

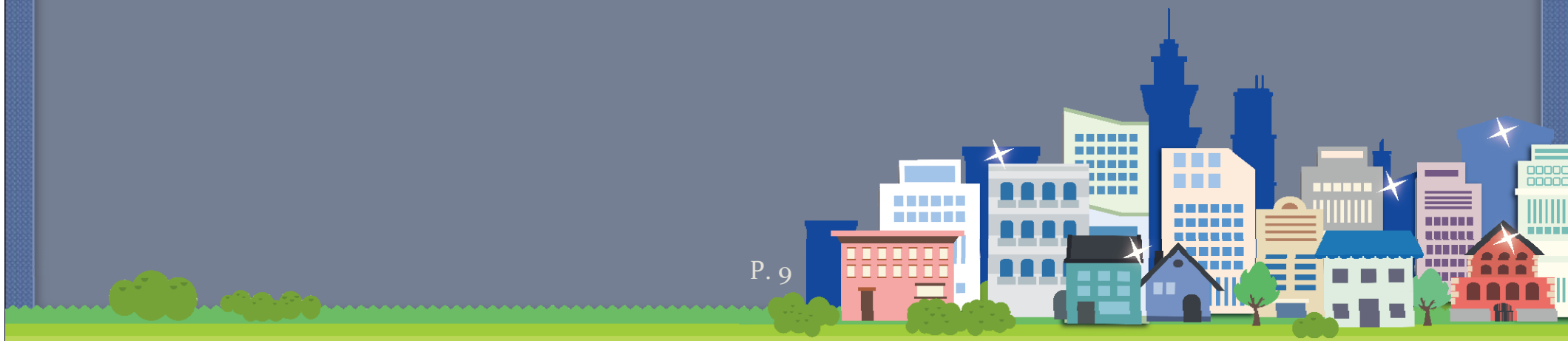
若區權會第二次會紀錄未依法送達各區權人者，得向法院提起確認區權會決議不成立之訴。



# 問題1》 解答：

---

(四) 依條例第20條規定催告遭拒後，得舉發主管機關，依條例第49條第1項第7款規定，處新台幣4萬元以上20萬元以下罰鍰，並得令其限期履行義務，屆期不履行者得連續處罰。



## 問題2》

---

沈君等四戶立場所詢重點：

(一)劉君等成立新管委會是否合法？

(二)住戶拒繳管理費如何處理？

(三)公共區域如何收回或要求回復原狀？



## 問題2》 解答：

---

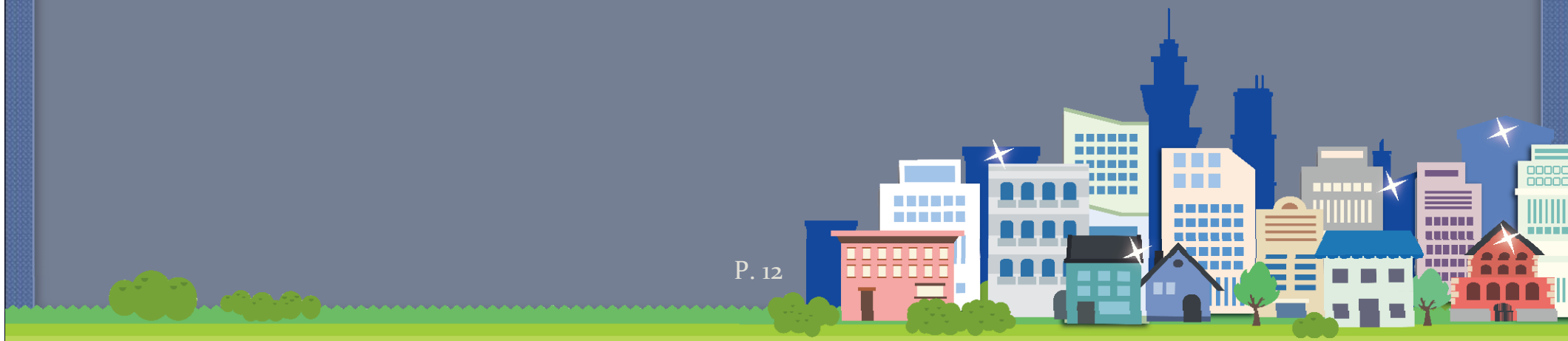
(一) 應視沈君管委會是否合法否，易其程序若合法，則劉君等擬召集之區權會，因未臻召集常會之程度僅能依條例條例第25條第2項召集事由，依同條第3項規定請求具區權人身分之主委、委員為召集人，召開區權會臨時會。餘同上

若不合法，召集人依條例第55條第1項/條例第25條第4項踐行細則第7條規定產生。餘同上

## 問題2》 解答：

---

- (一) 有權收取前提建立在沈君管委會合法，且每戶500元管理費取得條例第10條第2項規定之法源依據時，得依條例第21條催告遭拒繳後訴追



## 問題2》 解答：

---

(三) 公共區域(共用部分)得否請求回復原狀返還社區？

占用戶對該占用之公共區域有無專用權？

民法第818條分管協議/條例第23條第2項第1款約定專用占用戶對公共區域使用方法有無適法使用？

法律依據如下：

條例第8條第1項、

第9條第2項及條例第16條第2項





感謝您的聆聽

---



END