



臺北市建築管理工程處  
Taipei City Construction Management Office

# 公寓大廈管理與實務

報告人：正工程司 學進隆  
報告日期：102/10/18



## 大綱

- 壹、法令規定
  - 一 公寓大廈管理條例
  - 二 公寓大廈管理條例施行細則
  - 三 公寓大廈管理服務人管理辦法
- 貳、一般實務
  - 一 公寓大廈社區後巷美化事宜
  - 二 常見爭議事件
  - 三 爭議處理



臺北市建築管理工程處  
Taipei City Construction Management Office

## 章節大綱

### 壹、法令規定

- 一 公寓大廈管理條例
- 二 公寓大廈管理條例施行細則
- 三 公寓大廈管理服務人管理辦法



## 一、公寓大廈管理條例

- 一 總則
- 二 住戶之權利義務
- 三 管理組織
- 四 管理服務人
- 五 罰則
- 六 附則



## 第一章 總則

第一條

第二條

第三條



## 第二章 住戶之權利義務

第四條

第五條

第六條

第七條

第八條

第九條

第十條

第十一條

第十二條

第十三條



## 第二章 住戶之權利義務

第十四條 第十五條 第十六條

第十七條 第十八條 第十九條

第二十條 第二十一條 第二十二條

第二十三條 第二十四條

臺北市建築管理工程處  
Taipei City Construction Management Office

## 第三章 管理組織

第二十五條 第二十六條 第二十七條

第二十八條 第二十九條 第三十條

第三十一條 第三十二條 第三十三條 第三十四條

第三十五條 第三十六條 第三十七條

第三十八條 第三十九條 第四十條

臺北市建築管理工程處  
Taipei City Construction Management Office

## 第四章 管理服務人

第四十一條

第四十二條

第四十三條

第四十四條

第四十五條

第四十六條



## 第五章 罰則

第四十七條

第四十八條

第四十九條

第五十條

第五十一條

第五十二條



## 第六章 附則



第五十三條      第五十四條      第五十五條

第五十六條      第五十七條      第五十八條

第五十九條      第六十條      第六十一條

第六十二條      第六十三條



 臺北市建築管理工程處  
Taipei City Construction Management Office

## 二、公寓大廈管理條例施行細則



第一條      第二條      第三條

第四條      第五條      第六條

第七條      第八條      第九條      第十條

第十一條      第十二條      第十三條      第十四條



 臺北市建築管理工程處  
Taipei City Construction Management Office

### 三、公寓大廈管理服務人管理辦法



### 三、公寓大廈管理服務人管理辦法



# 章節大綱

## 貳、一般實務

一

公寓大廈社區後巷美化事宜

二

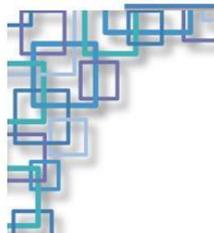
常見爭議事件

三

爭議處理



## 一、公寓大廈社區後巷美化事宜



## 二、常見爭議事件

- Q1. 第二十七條第三項受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。是否適用於第二十五條第二項第二款書面請求召集會議額數之計算？

- 答：第二十七條第三項係針對委託出席區分所有權人會議之限制，其與第二十五條第二項第二款無關，且後者並無委託代理請求之規定，實質上亦無此必要。



## 二、常見爭議事件

- Q8. 召集臨時會議，應向何人請求辦理，是否業已修正可以由我們自己來召開？

- 答：區分所有權人會議應由召集人召集，並依公寓大廈管理條例第二十五條第二項第二款之規定「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召集。」辦理。

TAIPEI



## 二、常見爭議事件

- Q13.公寓大廈區分所有權人未達三人，如何推動管理維護事務。

- 答：依會議規範三人以上方能開會，故區分所有權人未達三人，自無本條例規定召開區分所有權人會議之適用，如建築物屬同一權利主體，其區分所有權人未達三人，自無條例之適用，其管理維護事務，宜逕依民法合意為之。

TAIPEI



## 二、常見爭議事件

- Q15.區分所有權人會議之主持人應由誰擔任。

- 答：區分所有權人會議之主持人於本條例係以主席稱之，該主席之資格，本條例並無規定，有關主持人之產生，應參考會議規範第十五條「除各該會議另有規定外，應由出席人於會議開始時推選」規定推選。

TAIPEI



## 二、常見爭議事件

• Q20.公寓大廈區分所有權人會議決議可否限制專有部分之營業時間？

• 答：專有部分之營業時間，除法律另有限制外，得自由使用，並排除他人干涉。



## 二、常見爭議事件

• Q44.管理委員會任期屆滿尚未選任新管理委員期間公共事務如何運作。

• 答：任期屆滿之管理委員會管理委員全體解任後未改選時，應依本條例第二十九條第四項規定，自任期屆滿日起，視同解任。



## 二、常見爭議事件

- Q80.區分所有權人積欠管理費，其房屋遭法院拍賣由第三人拍定，則原區分所有權人所積欠之管理費，管委會究竟應向原區分所有權人或拍定人請求繳納，須視情形而處理。

- 答：關於拍定前之管理費請求繳納，實務上之見解，依拍賣公告之記載不同，可分為下列二種：  
一、拍賣公告中載明：「拍定人應繼受執行債務人所積欠之管理費債務」或其他同義條款，則應由拍定人負擔；  
強制執行程序之拍賣公告中若載明：「拍定人應繼受執行債務人所積欠之管理費債務」或其他同義條款，則拍定前所積欠之管理費，管委會得依債務承擔之規定向拍定人請求。



## 二、常見爭議事件

- 二、拍賣公告中無管理費負擔之記載，則應由原區分所有權人負擔；  
繼受人對於原區分所有權人積欠管理費或其他應分擔費用之債務，因屬原區分所有權人與大廈管理委員會間之債權債務關係，後手之區分所有權人除已依民法第二百零一條或第二百零一條所定訂約承擔債務者外，管理委員會自應循條例所定之各規定加以請求；

TAIPEI



## 二、常見爭議事件

且區分所有權人應有之負擔，其應負擔之費用，應依其負擔之比例，由各區分所有權人按其應負擔之比例，共同負擔。其應負擔之費用，應依其負擔之比例，由各區分所有權人按其應負擔之比例，共同負擔。其應負擔之費用，應依其負擔之比例，由各區分所有權人按其應負擔之比例，共同負擔。



## 三、爭議處理



