

本文之著作權屬台灣通商法律事務所所有，未經許可不得使用及轉載。

公寓大廈常見爭議（上）

～以限制專有部分用途及管理費收費標準為例～

基於住戶自治、增進區分所有權人共同利益之精神，公寓大廈管理條例（以下簡稱管理條例）賦予區分所有權人得透過區分所有權人會議決議及訂立規約，規範住戶之權利義務及違反義務之處理方式，例如禁止將專有部分供作理容院、餐廳、夜店、殯葬業、神壇之用，或者住商混合大樓之住戶和店鋪（甚至區分行業別）適用不同之管理費費率。對於住戶違反規約或法令情節重大者，公寓大廈管理條例允許在符合一定要件下，經區分所有權人會議決議通過後，得訴請法院強制該住戶遷離之救濟手段；另一方面，遭管理負責人或管理委員會（以下簡稱管委會）制止或促請限期改善之住戶，可能提起訴訟主張區分所有權人會議決議或規約之違法、無效或向管委會、出租人等求償。本文將以限制專有部分用途及管理費收費標準為例說明爭議處理之相關規定及案例。

一、公寓大廈管理條例相關規定

（一）管理條例之用辭（§3）

名詞	定義
公寓大廈	指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。
區分所有	指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。
專有部分	指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。
共用部分	指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。
區分所有權人會議	指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。
住戶	指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。
管理	指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，

本 Newsletter 謹就法律之原則，作一說明，並不構成對具體個案提供法律意見，蓋因每一個案內容及事實不同，恐有不同之考量，故若需尋求對具體個案之法律諮詢，煩請與本所聯絡。

本文之著作權屬台灣通商法律事務所所有，未經許可不得使用及轉載。

委員會	由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。
管理負責人	指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第 28 條第 3 項、第 29 條第 6 項規定為負責管理公寓大廈事務者。
規約	公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。

(二) 本文主題相關之住戶義務

事項	內容	依據	罰則
專有部分之利用	原則上區分所有權人得自由使用、收益、處分並排除他人干涉其專有部分，惟於法律另有規定或妨害建築物正常使用、區分所有權人共同利益之情形時，專有部分之利用可能受限。	§4、§5	§49 I
禁止妨害及容忍義務	<p>住戶應遵守下列事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> 於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。 他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。 管理負責人或管委會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。 於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管委會之同意後為之。 其他法令或規約規定事項。 	§6 I	§47
共用部分、約定共用部分 ¹ 之管理及	<ul style="list-style-type: none"> 責任者：管理負責人或管委會 費用負擔：除區分所有權人會議或規約另有規定外，(1)由公共基金²支付，或(2)區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔。 	§10 II	

¹ 管理條例§3⑥：「約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。」

² 管理條例§18 I

本 Newsletter 謹就法律之原則，作一說明，並不構成對具體個案提供法律意見，蓋因每一個案內容及事實不同，恐有不同之考量，故若需尋求對具體個案之法律諮詢，煩請與本所聯絡。

本文之著作權屬台灣通商法律事務所所有，未經許可不得使用及轉載。

事項	內容	依據	罰則
修繕維護費用	★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。		
依使用執照用途及規約使用	住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分 ³ ，不得擅自變更。	§15 I	§49 I ~ II
維護公共安全、衛生及安寧	住戶不得為下列行為： <ul style="list-style-type: none"> • 任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。 • 於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。⁴ • 未經申請主管建築機關核准，於維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，破壞或變更建築物之主要構造。 • 因飼養動物而妨礙公共衛生、安寧及公共安全。⁵ 	§16 I ~ IV	§47、§49 I ~ II
投保公共意外責任險	依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品之住戶，應(1)依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險，(2)補償其他住戶因此增加之火災保險之保險費之差額。	§17 I	§49 I
	★區分所有權人之繼受人，應於繼受後遵守原區分所有權人依管理條例或規約所定之一切權利義務。 ★專有部分之無權占有人，應遵守管理條例所定之住戶義務。	§24 I ~ II	

³ 管理條例§3⑤：「約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。」

⁴ 但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

⁵ 但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定。

本 Newsletter 謹就法律之原則，作一說明，並不構成對具體個案提供法律意見，蓋因每一個案內容及事實不同，恐有不同之考量，故若需尋求對具體個案之法律諮詢，煩請與本所聯絡。