

# 苗栗縣公寓大廈管理條例問與答

## 一、公寓大廈管理條例適用範圍。

[問]：請問什麼是公寓大廈？我的房屋是連棟式的透天厝，是不是也適用公寓大廈管理條例的規定？

[答]：公寓大廈管理條例對於建築物的構造種類和規模範圍，並沒有限定適用對象，只從使用功能上來區分，無論是連棟式平房到高層鋼骨構造的建築物，只要「構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界限得區分為數部分者」，其中除了專有部分之外，並且在使用上具有整體不可分性的共用部分，所有具有這種性質的建築物和基地都應適用公寓大廈管理條例，簡單的說，一棟建築物裡面住有兩戶以上的住戶，就要適用了。另外，各自獨立使用的建築物、公寓大廈，其共同設施的使用與管理具有整體不可分性的集居地區，在管理和組織上也可以準用本條例的規定。

## 二、專有部分的定義。

[問]：什麼是公寓大廈的專有部分？

[答]：按公寓大廈可分為兩部分：一為專有部分，另一為共用部分。依公寓大廈管理條例第三條第三款的定義：「稱專有部分，指公寓大廈之全部或一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」所說使用上的獨立性，主要條件可以是構造上區劃隔間的獨立，也可以是區界範圍明確標示形式上區劃的獨立。同時本條例第四十五條及第七條另有禁止作為專有部分的規定，第七條規定：公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。所以，本條例列舉數個屬於共用部分的空間，如第四十五條第二項所說的「法定空地、法定防空避難設備及法定停車空間。」和第七條第二款所列的「走廊或樓梯，通路或門廳，以及社區內各巷道、防火巷弄。」依法都不可以作為專有部分。

## 三、共用部分不得獨立移轉或設定負擔。

[問]：公寓大廈共用部分(公共設施)可以單獨出售(或贈與、交換或設定抵押等)嗎？

[答]：公寓大廈管理條例第四條第一款規定：「區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分、並排除他人干涉。」這一項規定與民法第七百六十五條的規定相同。第二項則規定：「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」意思就是共用部分(公共設施)是不可以單獨出售、贈與、交換或設定抵押權等。

公寓大廈共用部分的所有權室隸屬於各區分所有權人，而共用部分與各區分所有權人的「專有部分」，具有同一個經濟目的，不得與專有部分分離而作處分。值得注意的是，在民法中建物與基地是可以分離而且可以移轉或設定負擔，但在公寓大廈的情況中，基地的所有權或地上權，各區分所有權人只有他應有部分；所以為了使公寓大廈的管理單純化，公寓大廈的建築物與它的基地有一體的特性。

## 四、專有部分使用法則。

[問]：在專有部分的使用上，公寓大廈管理條例有什麼限制？

[答]：公寓大廈管理條例第十五條規定：「住戶應依使用執照所載用途及規約使

用專有部分、約定專用部份，不得擅自變更。住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並報請直轄市、縣(市)主管機關處理，並要求其回復原狀。」因此，本條例實施以後，除了原建物使用限制以外，並受規約約束，來維護全體住戶的生活品質。

目前有許多餐廳、KTV、酒廊等不願使用執照所記載的用途，擅自在住宅區任意設立，不但因人員出入複雜影響其他住戶的生活安寧，更可能造成火災等事件，嚴重影響住戶生命財產安全，日前所發生多起公眾場所的嚴重火災，有不少是這種擅自變更使用用途造成的，所以公寓大廈管理條例第十五條，對這類違規案件，也有規定，得由管理委員會制止；制止不理時可訴請法院強制其遷離，住戶為區分所有權人時還可以命令他出讓他的房屋甚至強制拍賣，同時依照第三十九條第二項規定：「有供營業使用事實之公寓大廈住戶有因違反第十五條第一項擅自變更專有或約定專用之使用行為，因而致人於死者，處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰金；致重傷者，處六月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣五十萬元以上二百五十萬元以下罰金。」想要走法律邊緣的違規使用人，不可不小心！

#### 五、區分所有權人會議性質。

[問]：區分所有權人會議的定義和權責，以及怎樣召集開會？

[答]：依照公寓大廈管理條例第三條第七款的定義：「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。」另依第二十五條的規定：「區分所有權人會議由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議一次。」由於公寓大廈有關規約的訂定和變更，重大的修繕或改良，因老舊或天然災害而重建，設定專用使用權以及住戶的強制遷離或區分所有權強制出讓，管理委員會的組織及選任方法等，均須經區分所有權人會議的決議後生效，所以區分所有權人會議可稱「住家最高意思機構」。

區分所有權人會議應推舉召集人一人來召開會議，該召集人並無代表全體區分所有權人的效力，其職權也僅限於召集會議而已；所以，召集人並無實權。但區分所有權人會議的開議，其議決事項如果是前述的重大情事者，應有「區分所有權人三分之二以上，及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意」，才可以議決。尤其是以討論管理委員會組織的議案，假如因為區分所有權人的原因使會議出席人數不足而流會，或經多次討論未獲得決議或表決未通過時，管理委員無法產生，無法組織管理委員會，這時，為推動公寓大廈的管理事務，以該召集人為當然的管理負責人。