

談公寓大廈管理條例(三)續

趙弘儒

四決議效力：

①區分所有權人會議雖是管理公寓大廈之最高意思機關，其所作成之決議自應為全體住戶遵守，但因所有權人會議乃自治團體，其決議內容如與法令相違背，則屬無效，不能強要住戶遵守。又住戶公約為全體所有權人、住戶為管理公寓大廈所制定之最高自治規則，所有權人會議之決議亦不得違反公約之內容，否則亦屬無效。

②一般而言，所有權人會議所作成之決議乃交由管理委員會執行。

③所有權人會議決議對全體現有住戶均有效力自無疑義，對嗣後繼受該所有權之人是否有效？

所謂繼受人分為：

1. 特定繼受人：買受人、受贈人、承租人、借用人等。

2. 概括繼受人：繼承人、營業合併人。

按本條例§24規定，繼受人應繼受原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務，故不論特定繼受人或概括繼受人均應受規約之規範。

而區分所有權人會議之決議雖未列規約之中，但其性質仍為全體住戶決議遵守之事項，依上開法條意旨，仍應為全體繼受人所遵守，以杜絕紛爭，影響鄰里和諧關係。

(五)決議違反之處理：

區分所有權人會議決議之效力，有

拘束全體住戶之效力，如決議有違法之情事時，對全體住戶影響甚鉅，住戶應先瞭解是如何違法，再依一定程序撤銷該違法決議，以維護自身權益。

①程序違法：即決議之召集程序、決議方式違反法令或規約之約定。

1. 撤銷方式：區分所有權人得於決議後三個月內請求法院撤銷其決議。

2. 撤銷權人：任何區分所有權人。但曾出席會議，而對召集程序或決議方式未當場表示異議者，不得提起撤銷之訴。

3. 撤銷效力：如係召集程序違法，則撤銷全部決議；如係決議方式違法，則撤銷該決議事項。

②內容違法：決議內容違反法令或規約者，按本條例§56Ⅱ之規定，該決議無效。此無效不待法院判決，即當然無效。

由上說明可知，區分所有權人會議係公寓大廈管理之主要機構，對住戶自身居家環境及生活方式有極大影響，故建議居住於現代公寓大廈的每個人，積極參與會議，合理陳述意見，並尊重他人提出之建議，共同以民主、和諧之方式，營造自己理想的生活環境。

四管理委員會：

在公寓大廈之管理工作上，實際執行規約內容及區分所有權人會議決議者，即為管理委員會。我們日常所接觸者

即為管理委員會之成員，故對管理委員會權利及其責任之瞭解，為每一住戶應具備知識。

(一)法源：按本條例§27規定，公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。其成立目的乃為執行區分所有權人會議決議及日常管理維護工作而產生。(§3(八))

(二)成員：由住戶互選數人組成。至於管理委員會之人數及互選方式由規約規定。

由管理委員會互推一人為主任委員，對外代表管理委員會。(§27Ⅱ)管理委員、主任委員任期一年，得連選連任。

(三)職務：(§34)

①共有及共用部分之清潔、維護、修護、修繕及一般改良。(§10Ⅱ)

②住戶違反第六條第一項規定之協議。即住戶間因專有部分、約定專有部分之維護、修繕不能協調時，得由管理委員會出面協調。

③住戶共同事務應興革事項之建議。

④住戶違規情事之制止及相關資料之提供。如：  
1. 住戶違反§8之規定，擅自變更公寓大廈之外觀、構造、顏色、或設置廣告物等。  
2. 住戶違反§9之規定，違反設置目的或通常使用方法使用其應有部分時。  
3. 住戶違反§15規定，未依使用執照所載用途使用專用部分、約定專用部分。  
4. 住戶違反§16之規定，任意污染環境；堆置雜物、設置

柵欄或違規設置廣告物，影響公共安全；或飼養寵物致妨礙公共衛生、安寧、安全。

5. 住戶違反§22列舉之規定，管理委員會得促請改善，如未改善，得訴請法院強制遷離。

⑤公寓大廈及其週圍之安全及環境維護事項。

⑥收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。

1. 按§18規定，公寓大廈應設置「公共基金」，其來源由起造人(建商)提供一部分，另由全部區分所有權人按所有權比例繳納，而有關停車費等收入，亦一併納入公共基金，由管理委員會管理運用。

2. 按§20規定，管理委員會應定期(每月)將基金保管及運用情形公告，使住戶瞭解基金之用途。

3. 住戶如欠繳公共基金或其他應分擔費用超過二期，管理委員會應定相當期間催繳，逾期不繳者，得訴請法院命其繳納。(§21)

⑦區分所有權人會議決議事項之執行。

⑧規約、會議記錄、使用執照、本、竣工圖說及有關文件之保管。

如有關之水電管路圖、區分所有權人會議決議等應由管理委員會保管，以便住戶能隨時參考。

督。

⑩會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

⑪其他規約所定事項。

(四)其他應由管理委員會處理之事項：

①公寓大廈有§13(二)、(三)之情形，經區分所有權人會議決議重建，部分所有人不同意決議亦不出讓其所有權時，由管理委員會訴請法院命該所有權人出讓其建物及基地之應有部分。(§14)

②住戶於公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業，或存放有爆炸性、易燃性物品，致增加其他住戶火災保險費者，由該住戶補償差額。如該住戶不為辦理，由管理委員會先代為投保，所須由該住戶負擔。(§17)

(五)管理委員會有當事人能力。(§35)所謂當事人能力即管理委員會得自己之名義代理全體住戶向法院提出訴訟，而所得利益歸於全體住戶。如住戶違反§6、§9、§14、§15、§21、§22等規定時，均得由管理委員會出面向法院提出訴訟，請求違反之住戶改善、賠償或遷離。

五、結語：

「區分所有權人會議」乃議決公寓大廈管理事項之重要會議，各所有權人應按時出席表達意見，對議決事項亦應遵守。而「管理委員會」乃執行公寓大廈管理之機構，各住戶更應慎重負責、適任之管理委員，以落實管理工作，營造一個安全、安寧、舒適之居家環境。

代辦專利商標申請 疑難處理

業務請洽

台一國際專利商標事務所

台北所：台北市長安東路二段一一二號九樓  
電話：(02)2506-1023(總機)

台南所：台南市府連路三六四號四樓  
電話：(06)2743866(總機)  
高雄所：高雄市中區二二六號八樓