

# 第四章 公寓大廈管理條例

- 一、前言
- (一)立法目的
    1. 提昇居住品質：公寓大廈之產權界定、管理維護較一般透天房屋複雜，如無法律規範，住戶之權利義務，糾紛將不斷，甚至影響居家之公共安全、公共衛生及公共安寧。
    2. 健全管理組織：公寓大廈管理組織（如區分所有權人會議、管理委員會）之成立、運作、職務及權限，有法律規定可以依循。
  - (二)主管機關
 

所稱主管機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。（公寓條例二，指公寓大廈管理條例第二條，以下同；另公寓條例施細，指公寓大廈管理條例施行細則）
  - (三)名詞定義
 

依公寓大廈管理條例第三條規定：

    1. 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。
    2. 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。此乃公寓大廈之建物產權型態。

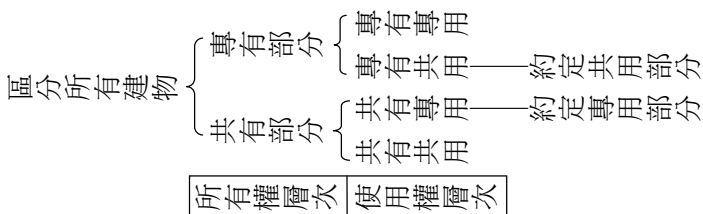
第四章 公寓大廈管理條例

四一三

不動產經紀相關法規概要

四一四

3. 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。一般指主建物（含附屬建物）。
  4. 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。如樓電梯間、屋突水箱、地下機電室等。
  5. 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。如屋頂平臺約定由頂樓使用。
  6. 約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。如管理室雖登記在某特定人名下，惟約定供全體共用。
- 上述名詞，其間之關係如左：



◎解釋名詞：專有部分、共用部分。（90年不動產經紀人特考）

◎解釋名詞：專有部分、約定專用部分。（92年不動產經紀人特考）

十、管理委員會

- |        |   |  |
|--------|---|--|
| (一) 意義 | 義 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 管理委員會：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，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。</li> <li>2. 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二十八條第三項、第二十九條第六項規定為負責管理公寓大廈事務者。（公寓條例三）</li> </ol>   |
| (二) 組成 | 成 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。</li> <li>2. 公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。</li> <li>3. 管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。</li> <li>4. 管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有拒絕移交</li> </ol> |

【申論範題】

一、何謂約定專用部分？何謂約定共用部分？公寓大廈之那些部分不得為約定專用部分？

【解答】

- (一) 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。如法定空地約定由一樓住戶使用。
- (二) 約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。如騎樓雖登記在某特定人名下，惟約定供全體共用。
- (三) 不得為約定專用部分：公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：
  1. 公寓大廈本身所占之地面。
  2. 連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳，社區內各巷道、防火巷弄。
  3. 公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。
  4. 約定專用有違法令使用限制之規定者。
  5. 其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。