114年度

1	Q：社區住戶將住宅放在網路平台短期出租給旅客，常有陌生人進出、深夜拖行李及門禁安全問題，管委會可以禁止嗎？ A：住戶使用專有部分，原則上應依使用執照所載用途及社區規約辦理，不得擅自變更使用，也不得影響其他住戶安全、安寧及共同利益。 若該行為已涉及日租套房、旅宿或營業使用，除公寓大廈管理條例外，尚應依建築、消防、觀光及相關目的事業法令檢討。 管委會可先依規約勸導制止，並請住戶改善出入管理方式。 如社區規約已有禁止短期出租或住宿營業之規定，管委會得依規約辦理；如尚未規定，建議提區分所有權人會議討論，將短期出租、門禁管理及違規處理方式明定於規約。
2	Q：住戶在家中經營網路代購，常有大量包裹、貨運進出，並將貨品暫放在大廳或地下室，其他住戶覺得影響通行，該怎麼辦？ A：住戶雖可使用自己的專有部分，但不得妨害建築物正常使用，也不得影響其他住戶共同利益。 若只是一般生活收貨，尚難直接認定違規；但如已形成倉儲、營業據點，或貨品堆放於大廳、梯廳、地下室車道、共同走廊等共用部分，管委會應先依規約制止，要求限期改善。 經制止仍不改善者，可檢具照片、公告及勸導紀錄，報請主管機關依公寓大廈管理條例相關規定處理。建議社區另於規約或管理辦法中明定包裹暫放位置、時間及大宗貨物收受方式。
3	Q：住戶在自家陽台養寵物，造成臭味、蚊蟲及叫聲，住戶主張陽台是自己使用範圍，管委會能處理嗎？ A：住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。即使陽台屬專有部分或約定專用部分，也不得以影響其他住戶生活品質的方式使用。 管委會可先依規約勸導改善，要求限期清理、減少數量或移

	除。如已造成臭味、噪音、病媒蚊蟲或環境衛生問題，可通知環保、動物防疫或相關主管機關依權責處理。 建議社區於規約中明定寵物及禽畜飼養限制，例如不得飼養家禽家畜、不得於共用部分放置籠具，並訂定違規處理方式。
4	Q：住戶在外牆窗台外側加裝大型曬衣架、置物鐵架，颱風或東北季風來時可能掉落，管委會可以要求拆除嗎？ A：公寓大廈外牆面、樓頂平台及不屬專有部分之建築外部，住戶不得任意變更或設置附掛物。若規約或區分所有權人會議已有相關限制，住戶應依規定辦理。 突出式曬衣架、置物架如有影響外觀、公共安全、避難逃生或掉落危險，管委會得先通知限期改善或拆除。經制止仍不改善者，可檢具照片及相關事證，報請主管機關處理。 金門地區風勢較強，建議社區於規約中明定外牆附掛物、窗台置物、曬衣設備及颱風前加固或拆除義務。
5	Q：住戶因副業需要，在住家內或陽台存放多只瓦斯桶、酒精或易燃物，鄰居擔心火災，管委會可以處理嗎？ A：住戶使用專有部分，不得危害其他住戶安全，也不得違反建築物正常使用及共同利益。 若存放瓦斯桶、酒精、汽油或其他易燃物已超出一般家庭合理使用範圍，或有營業、消防安全及危險物品管理疑義，管委會應先以書面勸導並要求限期改善。 因本案涉及消防安全，建議同步通知消防主管機關到場查察。 社區規約也可明定不得於室內、陽台、地下室或共用部分大量存放易燃、危險物品。
6	Q：住戶要在自己的地下室車位設置電動車充電設備，需拉設管線經過共用部分，管委會可以直接不同意嗎？ A：管委會不宜無正當理由一概禁止住戶申請設置，但因充電設備涉及用電安全、消防安全、共用部分管線及日後維護，應要求

	申請人提出完整資料。 申請人應提供合格廠商或專業技師之規劃資料，包括用電容量、施工方式、線路配置、獨立計費、安全維護及損害責任等。 若需使用共用部分或增設公共管線、電盤等設備，應經管委會同意；如涉及重大修繕或改良，宜提區分所有權人會議決議。 社區也應訂定電動車充電設備設置管理辦法，以利後續一致處理。
7	Q：社區管委會想把屋頂出租給廠商設置太陽光電板，增加社區收入，可以只開管委會決議就簽約嗎？ A：屋頂平台通常屬共用部分，涉及社區共用部分使用收益、契約期間、設備設置、防水及維修責任，不宜僅由管委會自行決定。 管委會應提區分所有權人會議討論，並於議案中載明設置範圍、租金收入、契約年限、漏水責任、設備維修、保險及契約終止後回復原狀等內容。 若設置位置直接影響頂樓住戶權益，也應特別通知頂樓住戶表示意見。未經合法授權即簽約，日後容易產生契約效力及損害賠償爭議。
8	Q：一樓店面把桌椅、招牌、展示架放在騎樓或退縮空間，影響住戶出入，管委會可以處理嗎？ A：騎樓、退縮空地、開放空間、私設通路、共同走廊等處所，不得任意堆置物品、營業使用或妨礙出入。 管委會應先確認該空間是否屬共用部分或依法供通行使用之空間，並依規約勸導店家限期改善。如經制止仍不改善，可檢具照片、公告及勸導紀錄，報請主管機關處理。 若涉及騎樓通行、道路交通、違規廣告物或營業行為，也可分別通知相關主管機關依權責辦理。
9	Q：住戶因水壓不足，未經管委會同意，在屋頂平台自行設置水塔

	及加壓馬達，是否可以？ A：屋頂平台及公共給水管線多屬共用部分或共用設備，住戶不得未經同意自行占用設置水塔、馬達或其他設備。 管委會應先通知該住戶說明設置原因、設備安全及維護方式，並視情形要求移除或改採社區整體改善方案。 若水壓不足是社區共同設備老舊或設計容量問題，應由管委會委託專業廠商檢查，提管理委員會或區分所有權人會議討論整體改善，避免各戶自行增設造成漏水、噪音或公共安全問題。
10	Q：靠海社區地下室排風設備因鹽害腐蝕需要修繕，沒有車位的住戶認為自己用不到，不願負擔，合理嗎？ A：地下室排風設備如屬建築物共用設備，其修繕、管理及維護，原則上由管理委員會辦理，費用由公共基金支付，或由區分所有權人按共有應有部分比例分擔。 若該設備是維持地下室、停車場、機電空間或整棟建築物安全使用所必要，不能單純以有無使用車位判斷是否分擔。 但如果設備僅供特定約定專用區域使用，社區可於區分所有權人會議中討論較合理之費用分擔方式，並明定於規約或決議中。
11	Q：大樓唯一電梯故障，廠商說零件要從臺灣調貨且費用較高。是否一定要等區分所有權人會議決議才能修？ A：電梯如屬共用設備，其維護修繕是管委會重要職務。若只是一般維修，得依規約、年度預算或管理委員會授權額度辦理。 若電梯故障已嚴重影響住戶出入，尤其影響高齡者、幼兒或行動不便者，且有公共安全或生活必要性，管委會得依規約緊急修繕機制先行辦理必要處置，事後再提會議追認並公告支出明細。 管委會應保留廠商檢測報告、報價單、比價紀錄、故障照片、會議紀錄及付款憑證，以避免日後爭議。

12	Q：社區許多屋主住在臺灣，管委會用LINE群組投票決定外牆修繕及費用分攤，這樣有效嗎？ A：LINE投票可以作為意見調查或會前共識整理，但不能當然取代正式區分所有權人會議。 區分所有權人會議仍應依公寓大廈管理條例及規約規定辦理，包括召集通知、出席人數、區分所有權比例、表決結果及會議紀錄等程序。 重大修繕、費用分攤、公共基金收取或規約修正，仍應經合法區分所有權人會議決議。金門地區屋主常旅居臺灣，可透過委託出席、書面通知、會前視訊說明等方式提高參與，但正式決議仍應符合法定程序。
13	Q：社區召開臨時區分所有權人會議，通知單只寫「討論社區重大事項」，會中卻通過調漲管理費及外牆修繕費，這樣可以嗎？ A：區分所有權人會議通知應具體載明開會內容，使區分所有權人能判斷是否出席及如何表決。 如果通知未載明調漲管理費、修繕費分攤或契約更換等重大議案，卻在會中臨時表決，該決議容易產生效力爭議。 較妥適方式是重新依法召開區分所有權人會議，於通知中明確列出議案、金額、分攤方式、報價資料及執行內容，再由全體區分所有權人依法決議。
14	Q：老舊公寓沒有成立管委會，幾位住戶自行找廠商修樓梯扶手及外牆，事後要求大家分攤費用，其他住戶可以拒絕嗎？ A：未成立管委會的公寓大廈，仍應依法推選管理負責人，或召開區分所有權人會議處理共用部分修繕及費用分攤。 少數住戶未經授權自行決定修繕，雖可能是善意維護公共安全，但費用是否能要求其他住戶分攤，仍要看修繕是否必要、是否急迫、費用是否合理，以及是否符合民法無因管理或共有物管理相關規定。

	如屬非緊急修繕，建議先以書面通知全體住戶，經會議決議後再辦理。若已涉及危險，例如扶手鬆動、外牆剝落，應保留照片、報價及通知紀錄，以利後續說明。
15	Q：社區想在規約中規定，沒有設籍金門的人不得擔任管理委員，這樣可以嗎？ A：管理委員之選任資格，原則上可依區分所有權人會議決議或規約規定辦理，但規約內容仍不得違反法令，也不得作不合理或顯失公平的限制。 金門地區常有區分所有權人設籍或居住在臺灣本島，如果一律排除非設籍金門者擔任委員，可能產生爭議。 較妥適的作法，是規定管理委員應能配合出席會議、通訊聯繫、文件簽署及緊急事項處理，而非單純以戶籍所在地作為唯一限制。如對規約效力有爭議，仍屬私權爭執，宜循司法途徑確認。
16	Q：管委會未開區分所有權人會議，就公告新增訪客車位收費、機車停放限制及違規拖吊費，這樣有效嗎？ A：停車場管理如只是執行細節，例如登記方式、臨停時間、車道安全提醒，管委會可依規約及既有授權公告辦理。 但若涉及新增費用、限制住戶使用權益、違規處理方式或共用部分使用收益，應依規約或區分所有權人會議決議辦理，管委會不宜自行公告創設重大義務。 建議社區將訪客車位、機車停放、收費標準、違規處理方式及拖吊程序，提區分所有權人會議討論後，明定於規約或停車場管理辦法。
17	Q：管委會決議用公共基金補助部分住戶更換冷氣排水管及室外機架，其他住戶認為只補助特定戶不公平，是否可以？ A：公共基金及管理費原則上應用於共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，或依法、依規約、依區分所有權人會議決議

	之事項。 如果冷氣排水共管、外牆固定架或排水改善屬於整棟建築共同安全、外牆維護或防漏工程之一部分，得經合法程序由公共基金支應。 但若只是個別住戶自家冷氣設備汰換，原則上應由該住戶自行負擔，不宜用公共基金補助特定戶。管委會應清楚區分「共用設備修繕」與「私人設備汰換」，並公告費用依據。
18	Q：社區機電維護廠商說每年給管委會一筆回饋金辦中秋活動，這筆錢可以不入社區帳嗎？ A：不宜。凡是因社區契約、採購或維護服務所產生的折讓、回饋、贊助或其他收入，原則上應列入社區帳目，並依規約及會計程序辦理。 主任委員、委員或管理人員不得私自收受或不入帳使用。若回饋金未入帳，容易產生帳務不清、採購不公或圖利疑慮。 建議所有廠商回饋、折讓或贊助均應明定於契約，列入社區收入，並於財務報表中揭露。採購仍應以服務內容、價格、履約能力及社區需求為主要判斷。
19	Q：社區改選後，前任主委只交存摺和印章，卻不交雲端帳冊、電子合約、社區信箱、監視器帳號及LINE群組管理權，該怎麼處理？ A：管理委員會應保管社區規約、會議紀錄、使用執照、竣工圖說、設備圖說、會計資料及其他管理文件。改選後，相關資料應移交新任管理組織。 現代社區管理資料不只紙本，雲端帳冊、官方電子信箱、監視器帳號、門禁系統帳號、社區公告系統及LINE群組管理權，如屬社區管理必要資料，也應列入移交。 新任管委會應以書面列明應移交項目及期限，通知前任主委辦理。屆期仍不移交者，可檢具通知紀錄、會議紀錄及未移交清冊，報請主管機關或循司法途徑處理。

20	Q：住戶車子在地下室被刮傷，要求管委會提供監視器畫面，管委會可以拒絕嗎？ A：公寓大廈管理條例第35條所列利害關係人得閱覽或影印的資料，主要是規約、公共基金、會計憑證、財務報表、欠費資料、管委會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄等，監視器影像不一定當然屬於該條所列資料。 但如涉及住戶財產損害、公共安全或社區管理必要，管委會宜依規約及個人資料保護原則協助處理。 較妥適方式是由管委會或管理公司陪同觀看，不任意複製、翻拍或散布。如涉及刑事案件或侵權爭議，建議住戶報警，由警察機關依法調閱。 社區最好於規約或監視器管理辦法中明定申請資格、調閱原因、保存期限及個資保護方式。
21	Q：颱風後社區外牆磁磚剝落，管委會說公共基金不足，要等下次區分所有權人會議再說，可以嗎？ A：外牆如屬共用部分，其修繕、管理及維護為管委會職務。若磁磚已有掉落危險，涉及公共安全，不宜僅以公共基金不足為由延後不處理。 管委會應先採取臨時安全措施，例如設置警示帶、公告提醒、限制通行，並委託廠商清除明顯鬆動或危險部分。 後續修繕費用不足者，應儘速召開區分所有權人會議，討論修繕範圍、經費來源及分攤方式。金門地區受颱風、強風及鹽害影響，建議社區定期檢查外牆、招牌、冷氣架及屋頂設備。
22	Q：大樓地下室防空避難室被部分住戶長期放家具、工具、漁具及紙箱，有人說已經放很多年了，不能要求清掉，這樣對嗎？ A：防空避難設備及地下室共用空間，應依其原設置目的使用，不得任意占用、堆放雜物、營業使用或妨礙避難功能。 即使長期以來都有住戶放置物品，如未經合法規約或區分所有

	權人會議決議，且已影響消防、避難或其他住戶權益，仍不得主張當然合法。 管委會應先清查物品，公告限期自行移除；如可知所有人，應個別通知。屆期未移除者，依規約或區分所有權人會議決議方式處理。若涉及消防或防空避難安全，可請消防或建築主管機關協助認定。
23	Q：社區每月啟動緊急發電機試車，但排煙口靠近低樓層住戶窗戶，會有黑煙及柴油味，住戶可以要求改善嗎？ A：緊急發電機如屬共用設備，管委會有維護管理義務，但運轉時也不得妨礙住戶安寧、衛生及安全。 管委會應確認發電機保養狀況、排煙管位置、試車時間及排煙是否正常，必要時請專業廠商檢查，研議加裝改善設備、調整排煙方向或調整試車時段。 定期試車應事先公告時間，避免在清晨、夜間或住戶休息時段辦理。若排煙已造成明顯污染或健康疑慮，住戶可向環保機關反映，由其依權責處理。 如改善工程涉及共用設備重大修繕或改良，應提區分所有權人會議討論；如僅屬一般保養或小幅改善，得依規約及管委會權限辦理。