

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園縣政府 函

330
桃園市縣府路232號

地址：330桃園縣桃園市縣府路一號
承辦人：陳淑珍
電話：03-3322101#6110
電子信箱：073028@mail.tycg.gov.tw

受文者：台灣省建築師公會桃園縣辦事處(徐委員瑞燦)

發文日期：中華民國98年12月15日

發文字號：府工使字第0980491492號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送「98年12月7日召開98年度第1次桃園縣公寓大廈爭議事件條處委員會會議」記錄乙份，請查照。

說明：依據98年11月23日府工使字第0980461594號會議通知辦理。

正本：台灣省建築師公會桃園縣辦事處(徐委員瑞燦)、台灣省桃園縣律師公會(孔委員令則)、中央大學土木工程學系(林委員志棟)、桃園縣建築開發商業同業公會((李委員順賓)、桃園縣公寓大廈暨社區服務協會(張委員勝豐)、桃園縣公寓大廈管理維護商業同業公會(張委員安民)

副本：本府工務處(楊主任委員鐘時)、本府法制處(林委員靜如)、地政處(陳委員振南)、工務處建築管理科、工務處使用管理科科长(彥谷、嘉鈴、佳雯、淑珍、律辰)

代理縣長 黃敏恭

本案依分層負責規定授權業務主管決行

五、結論：

第一案：

案由：

管理費及停車費之收取，有入住及未入住者，如何規範使之公平其他社區之管理公約不得牴觸，以公平、正義、管理、輔導角色訂出規則，提請討論。

業務單位說明：(略)

委員會建議：

本案如以地方自治法制定即須設有罰責，而社區管理費之繳納係屬私權，內政部亦有明示「社區之管理費收取，不宜由公部門介入訂定」，且民法物權篇 98 年 6 月 10 日已有增修第 799 之 1 條第 3 項「規約之內容依區分所有建築物之專有部分、共有部分及其基地之位置、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人已否支付對價及其他情事，按其情形顯失公平者，不同意之區分所有人得於規約成立後三個月內，請求法院撤銷之。」其權利、義務已有明訂，故建議應回歸內政部頒布之規約範本第十條第 2、3 項之參考方式由社區自行協商討論，公部門不宜介入訂定。

決議：

本案經委員會討論及提供意見，民法物權篇既已有訂定其權利，故決議回歸內政部頒布之規約範本第十條第 2、3 項之參考方式，由社區自行協商討論，以尊重及落實社區自治之精神。

第二案：

案由：

如何規範社區外住戶及未住戶以抽籤所得之停車位，每年舉行等問題，以公寓大廈的自治條例或其他方式來規範？

業務單位建議：(略)

委員會建議：

公寓大廈管理條例立法目的係為加強公寓大廈之管理維護，提升居住品質，該條例原係為行政機關基於管理之目的所制定，其規範重點在住戶之權利義務、管理組織及管理服務人等，與民法重在建築物各住戶所有權之物權關係有異。又以區分所有建築物之一部為客體之區分所有權乃所有權之特殊型態，民法應設有原則性規範，俾建立所有權制度之完整體系。民法與行政法規兩者於性質、規範範圍及功能有其不同，應屬私法與公法之協力關係，此種雙軌規範體系之建構，應能有效率規範和諧之社會生活，並滿足其不同制定目的之需求。區分所有建築物之各區分所有人因各專有該建築物之一部或共同居住其內，已形成一共同團體，本案停車管理辦法於社區規約中皆有制定，且同條例第 37 條亦有明訂管理委員會之執行不得違反本條例、規約及區分所有權會議決議事項，而民法物權篇 98 年 6 月 10 日已有增修第 799 之 1 條第 3 項「規約之內容依區分所有建築物之專有部分、共有部分及其基地之位置、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人已否支付對價及其他情事，按其情形顯失公平者，不同意之區分所有人得於規約成立後三個月內，請求法院撤銷之。」，其權利、義務已明訂在案，現行法令仍有途徑可解決，故如有爭議可先調解，故建議回歸社區自治。

決議：

本案經委員會討論及提供意見，鑒於民法物權篇於 98 年 6 月 10 日增修之第 799 之 1 條，停車位之抽籤及管理辦法，仍回歸社區自治。

第三案：

案由：

冷氣排風口之設置建築法並未規範，建照、執照尚未通過之前可改排風口位置，若建照、執照通過後就無法可管，造成社區民眾吵鬧不休，提案討論。

業務單位說明：(略)

委員會建議：

援公寓大廈管理條例第一條之立法目的係為加強公寓大廈之管理維護，提升居住品質，該條例原係為行政機關基於管理之目的所制定，其規範重點在住戶之權利義務、管理組織及管理服務人等，與民法重在建築物各住戶所有權之物權關係有異。又以區分所有建築物之一部為客體之區分所有權乃所有權之特殊型態。民法與行政法規兩者於性質、規範範圍及功能有其不同。有關開窗及安裝冷氣形式問題，現行建築法尚未規範此部分，而建請內政部修法亦緩不濟急，另噪音或排放熱氣應有噪音防治法及空氣污染法規範，故有關外牆或非專有部分設置冷氣等，建議以公寓大廈管理條例第 8 條規定請管委會協調、制止，如仍有爭議時，則建請其調解或訴訟。

決議：

本案經委員會討論及提供意見，有關開窗之限制涉及建築法之規範及使用管理部分，似不宜以公寓大廈管理角度加以限制其建造前開窗方式及位置，故如有類似情事發生仍以公寓大廈管理條例第 8 條規定請管理委員會協調、制止；如尚有爭議時，則建請其調解或訴訟。另相關法令之研議，本府再提請內政部評估。