

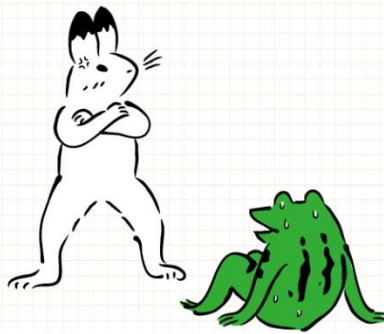
# 管委會管不停！遇到住戶糾紛我還能這樣處理！

雷皓明律師 · 2021-04-06

法律010

## 管委會管不停！

### 遇到住戶糾紛我還能這樣處理！



管委會是台灣為了因應居住環境上的自治所設計的管理組織。但如果我們今天不想要設立管理委員會是可以的嗎？設立後管委會權限有哪些？居民不滿或管委會違法的情況下又該如何推翻管委會決議呢？本文就讓律師一次告訴你，或是有任何問題也歡迎使用免費法律諮詢喔！

#### 目錄

- 一、管理委員會的定義與成立細節
- 二、管委會權限與管委會主委的產生及變更
- 三、如何推翻管委會決議與管委會相關爭議

## 一、管理委員會的定義與成立細節

### (一) 什麼是管理委員會？

為了加強公寓大廈的自治與維護，提昇人民的居住品質，台灣在民國84年公布「**公寓大廈管理條例**」。如果我們將公寓大廈的管理看作一個組織，這個管理組織會有組成要素3兄弟：

- 執行決議事項與管理維護工作的管理委員會（或管理負責人）
- 最高意思機關區分所有權人（屋主）會議
- 規範住戶成員權利義務關係與組織運作規則的規約

根據公寓大廈管理條例的立法意旨，原則上是希望公寓大廈內的住戶有自主管理權，必要時才由主管機關的公權力適度介入。而住戶自主管理權的行使，便是透過**區分所有權人會**

議（住戶開會），由所有住戶管理擬定與決議自己居住的住宅大樓應遵守事項，而執行區分所有權人決議事項的機構，則是**管理委員會**。

**公寓大廈管理條例第 29 條第 1 項：「公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。」**

依照公寓大廈管理條例第 3 條第 9 款規定，所謂的「**管理委員會**」是設立在公寓大廈管理組織下，為執行區分所有權人會議所決議的事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選幾名住戶當管理委員所設立的組織。如果社區大樓規模不大，只推選 1 人來管理公共事務，則稱為「**管理負責人**」。

需要特別提醒的是，計算區分所有權人會議的召開與決議上，我們是以**管委會成立戶數**來計算而不是**管委會成立人數**（因為每戶可能有超過 1 個人居住）。

## 公寓大廈管理組成 3 兄弟



管理委員會



區分所有人會議



規約

法律 010

### (二) 管理委員會成立方式

在成立管委會流程上，我們需要：

1. 戶數及所有戶數的區分所有權比例達半數以上，由起造人（希望建造該棟公寓大廈的申請人，通常指資方）在 3 個月內召開區分所有人會議。
2. 會議的決議方式是戶數及所有戶數的區分所有權比例達 2/3 以上，以及同意人數達 3/4 以上。
3. 成立管理委員會後，向主管機關報備。
4. 任何有經報備後的管理委員會都可以在各縣市管委會查詢找到。

# 管委會成立方式



戶數及所有戶數的區分  
所有權比例達半數以上  
，起造人在3個月內召開  
區分所有人會議



決議方式：戶數及所有戶  
數的區分所有權比例達  
2/3以上，以及同意人數  
達3/4以上



成立後向主管機關報備

法律 010

另外社區管委會成立後，可不可以就大樓管委會住戶資料取得並做特定用途的處理？

法律實務上有函釋指出，在符合個人資料保護法的規定範圍內，有關區分所有權人會議召開時規定「用身分證、健保卡、駕照等證明文件驗證出席是否符合公寓大廈管理條例」的條款是沒有問題的。

## 二、管委會權限與管委會主委的產生及變更

「律師，如果我家頂樓漏水管委會有義務要來幫我修理嗎？」

認識什麼是管委會後，接下來我們要來跟各位讀者說明管委會應該要做的事情。

### (一) 管委會職責

在職責的介紹上，社區管理委員會有執行、風紀與總務 3 個角色面向，簡述如下：

#### 1. 管理條例第 36 條

- 執行區分所有權人會議決議事項
- 公共環境的清潔、維護、修繕及一般改良
- 安全及環境維護事項
- 聆聽住戶對於共同事務的建議
- 住戶違規的制止與協調
- 收取管理費、公共基金及其他經費的收支、保管及運用

#### 2. 其他職責

散見在公寓大廈管理條例的各條規範中：

##### (1) 執行

- 由管委會執行第 10 條約定共用部分的修繕、管理、維護。
- 依第 14 條規定，大樓經區分所有權人會議決議重建時，區分所有權人不同意決議又不出讓區分所有權，或同意後不依決議履行義務，管委會可以訴請法院命區分所有權人出讓所有權及其基地所有權應有部分。

## (2) 風紀

- 住戶違反第 6 條經協調仍不履行時，管委會得按其性質請求主管機關或訴請法院為必要處置。
- 住戶對於第 8 條所訂公寓大廈設備，未依規約或區分所有權人會議決議的限制而有變更行為，管委會應制止並報請管委會主管機關處罰。
- 住戶對於第 9 條所訂共用部分的使用，未依其設置目的及通常使用方法，管委會應制止並得按性質請求主管機關或訴請法院為必要的處置。
- 依第 15 條規定，住戶有依使用執照及規約使用公寓大廈專有部分的義務，如有違反管委會應予制止，經制止而不遵從者，可以報請主管機關處理並要求其回復原狀。
- 第 16 條規定住戶有維護公共安全、公共衛生與公共安寧的義務。如有違反管委會應予制止或按規約處理，經制止仍不遵從的情況可以再報請主管機關處理。
- 第 22 條所訂住戶違反義務的情形，由大樓管理委員會促請其改善。

## (3) 總務

- 第 17 條規定，住戶於公寓大廈內依法經營具危險性的事業或存有爆炸性或易燃性物品者，未依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險，經催告於 7 日內仍未辦理者，管委會應代為投保。
- 第 18 條規定對於公共基金設專戶儲存，由管理委員會負責管理。

## 3. 管委會開會流程

其實管委會的開會流程與任何一場會議並沒有太多不同，簡單來說也是需要在開會前公告或寄發開會通知（通常是貼在電梯或公告走道布告欄，並且會載明時間、地點、出席人數與名單、討論議題等），開會當天照著開會通知上的流程進行，會議結束後則要撰寫管委會會議記錄公告。

### (二) 管委會主委

#### 1. 管委會主委產生

依照公寓大廈管理條例第 29 條第 2 項規定，管委會主委的產生方式原則上是由區分所有權人會議自行討論決議。

#### 2. 管委會主委權限

依據前述公寓大廈管理條例第 29 條第 2 項規定，主委對外代表管理委員會。在法律上所謂的代表是指代表人的行為視為本人的行為。因此最少就公寓大廈管理的對外行為，主委做的就等同於管委會做的。

### 3. 管委會主委變更

依照公寓大廈管理條例第 29 條第 3 項規定，區分所有權人會議或規約可以在 1 到 2 年的任期內決定讓主委可以做多久，並且可以連任 1 次；但如果沒有透過區分所有權人會議或規約決定任期，主委的任期就是 1 年，只是同樣可以連任 1 次。

## 三、如何推翻管委會決議與管委會相關爭議

### (一) 管委會與區分所有人會議

首要說明的是，依據公寓大廈管理條例第 29 條第 2 項規定，公寓大廈管委會的召集方式、事務執行方法及代理規定等與管委會相關的事務原則上由區分所有權人會議決議該怎麼做。

因此不論是管委會開會流程、管委會委員代理資格、管委會決議方式、管委會開會通知方式以及管委會會議紀錄公告都是由區分所有權人會議決定，例外則是在規約另有規定的時候依照規約。

簡單來說，每棟公寓大廈都可以依照住戶的需求與狀況不同，訂定屬於自己的管委會流程，但是依照公寓大廈管理條例第 37 條，如果管委會違反規約、條例或區分所有人會議，管委會的決議就是無效的喔！

### (二) 管委會違法決議與管委會決議無效

「律師，我們的管委會原本有 13 個人，現在只剩 5 個連一半都不到，想請問我該怎麼推翻它的決議呢？」

關於這個問題，現今法律實務上多數都是在探討針對區分所有權人會議的決議結果，可以依法提起決議不存在的訴訟。但曾有法律函釋認為，針對這個狀況可以比照推翻區分所有權人會議的決議結果，提起管委會決議不存在的訴訟！

只是要提醒各位讀者，違法決議的狀況千千百百種，如果不確定針對自己想要推翻的管委會決議該怎麼打訴訟，可以參考文末的免費法律諮詢，我們的律師團隊會針對讀者所遇到的狀況擬定最佳的訴訟策略喔！

### (三) 住戶可以讓管委會解散嗎？

那如果今天住戶想要放棄不組管委會，可不可以向主管機關申請解散管委會呢？

依照公寓大廈管理條例第 29 條的規定，管委會是應設置而非得設置，也就是強制規定必須要設置管委會的意思，不能夠主動申請解散。但是依照現行管理條例的規定，並沒有對於「如果選不出下任管委會成員」有任何配套方式，也因此會出現放著不管，讓管委會空下來的狀況，事實上也與主動解散管委會沒有任何不同。

### (四) 住戶告管委會的常見狀況

#### 1. 管委會的法律糾紛

管委會失職該怎麼辦呢？曾有媒體報導，有名管委會的副主委將住戶違規的影片放到社群組，被住戶質疑是否侵犯住戶個資。在這種管委會瀆職的情形，如果在法律上會讓管委

會刑事被告確定，甚至是管委會主委被告，對於整個管委會的形象絕對是大打折扣，也將導致社區居民不再信任該屆管理委員會的成員。

**因此管理條例第 37 條規定，如果管委會成為原告或被告，要將訴訟事件的要旨告知其他住戶，目的是在於讓所有住戶早日知道管理自家的管理委員會成員目前遇到什麼麻煩，以及有沒有必要及早與其他住戶討論因應措施。**

在這邊也特別提醒讀者，雖然法律並沒有針對管理委員會的改換做規定，住戶還是可以在自己社區的區分所有人會議或規約上事先討論好如果遇到管委會糾紛該怎麼處理的做法，才能防患於未然喔！

那如果今天管委會真的出現收錢不辦事，我應該要怎麼替自己找回應得的利益呢？

## 2. 如何控告管委會

以管委會拿錢不辦事為例：

- 如果你想要告管委會，首先你在該社區必須要擁有房子，並且房子是登記在你的名下。
- 接著可以依照公寓大廈管理條例第 35 條，請求管委會交出會計帳簿或財務報表等資料，並核對確認每筆支出。
- 如果此時管委會說他們保管不當遺失或找不到，由於依照管理條例第 36 條的規定，保管這些資料是他們的義務，因此可以依照本條在法院上跟他們為訴訟上的攻防。
- 找個好律師！如果不知道該去哪裡找，可以參考免費法律諮詢，我們的專業團隊將根據你的情況與需求，為你安排最適合的律師人選。