

Q1：甲擁有屋頂平台之專用權之後，可否於樓梯間設置閘門以防止其他住戶進入？

A1：公寓大廈管理條例第16條第2項前段：

「住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。」

Q2：屋頂平台如發生滲漏水之情形，應由誰負擔費用修繕？

A2：公寓大廈管理條例第10條：

- 一、專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。
- 二、共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。
- 三、前項共用部分、約定共用部分，若涉及公共環境清潔衛生之維持、公共消防滅火器材之維護、公共通道溝渠及相關設施之修繕，其費用政府得視情況予以補助，補助辦法由直轄市、縣（市）政府定之。

Q3：如發生公共管道間滲漏水管委會須自屋平台進入修繕，甲可否拒絕？如果甲之專有部分須修繕但是需進入使用大樓機房是否須經管委會之同意？

A3：公寓大廈管理條例第6條：

住戶應遵守下列事項：

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、其他法令或規約規定事項。

Q4：甲如果將A房地出售予丁，丁表示希望將建物部分登記於其妻丙之名下土地部分則登記於自己之名下此是否可行？

A4：公寓大廈管理條例第4條第2項：

「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」

Q5：甲為改善生活增加收入，於正職外另外從事網路拍賣登山爐具，並將相關存貨諸如瓦斯罐、爐具零件等存放A房地，此舉是否妥當？或因為高樓層景觀佳欲開設咖啡屋是否可行？

A5：公寓大廈管理條例第5條

「區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。」

公寓大廈管理條例第15條第1項

「住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更。」

Q6：甲居住數年之後擬重新裝潢，並變更室內格局請問應注意何事項？可否為節省室內空間而在樓梯間設置一鞋櫃置物架？

A6：公寓大廈管理條例第16條第3項

「住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。」

公寓大廈管理條例第16條第2項前段

「住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。」

Q7：甲於重新裝潢之後擬投火災保險，然而因一樓住戶開設餐廳導致其火險費率較正常之住宅為高，對此多支出之保費甲應如何處理？

A7：公寓大廈管理條例第17條

一、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或易燃性物品者，應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。其投保、補償辦法及保險費率由中央主管機關會同財政部定之。

二、前項投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

Q8：甲樓下住戶乙發現浴室天花板漏水，經查應係甲之浴室管線破裂所致，如需修繕需自甲之浴室進行，甲可否拒絕？如果甲拒絕乙應如何處理？如果是共同的管線破裂所致費用應如何分擔？

A8：公寓大廈管理條例第6條第1項第2款

「他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。」

公寓大廈管理條例第6條第1項第3項

「住戶違反第一項規定，經協調仍不履行時，住戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。」

公寓大廈管理條例第12條

「專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。」

Q9：甲喜歡飼養動物，尤其喜歡飼養奇怪的動物，過去曾養過蜥蜴及蛇，此次他決定飼養鱷魚請問應注意何種事項？

A9：公寓大廈管理條例第16條第4項

「住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定。」

Q10：甲生性懶散，公德心又差，不僅家中雜亂不堪導致臭氣薰天，汗水橫流，令鄰居不敢恭維，且不配合回收垃圾之時間丟棄垃圾，時常趁他人不注意的時候將垃圾棄置，對於此種惡劣之行徑應如何處理？

A10：公寓大廈管理條例第16條第1項

「住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。」

公寓大廈管理條例第16條第5項

「住戶違反前四項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理。」

Q11：甲積欠每月應繳納之管理費多期雖屢經催討亦置之不理，應如何處理？

A11：公寓大廈管理條例第21條

「區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。」