

柒、公寓大廈管理篇

問 80：公寓大廈管理委員會如何辨認住戶室內裝修有無依法申請？

答：依建築物室內裝修管理辦法規定，室內裝修應俟申請審查許可後始得施工，所以，無論是向審查機構（台北市建築師公會）申請審查，或依簡化程序委請審查人員查核圖說，均應於領得「室內裝修施工許可證」後始得施工。因此，公寓大廈管理委員會只要查核裝修住戶是否於出入口明顯處張貼「室內裝修施工許可證」，即可輕易辨識。住戶倘有涉及施作天花板、固定隔屏或分間牆變更等「室內裝修行為」，卻未見張貼施工許可證者，即可通報本市建築管理處依法查處，以維公共安全。



▲ 裝修住戶應於出入口明顯處張貼室內裝修施工許可證。

問 81：哪些空間是公寓大廈管理條例所規範的「共用部分」？

答：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。通常共用部分成立的原因有二，一是法定共用部分，如法定空地、法定防空避難設備及法定停車空間，均為當然之共用部分。第二是構造上或性質上之共用部分，對建築物結構及安全或維持共用所必需之部分，如基礎、樑柱、連通數個專有部分之共同走廊、樓梯、門廳…等。



▲ 連通數個專有部分之門廳、共同走廊為公寓大廈之共用部分。

問 82：有關公寓大廈的「共用部分」室內裝修，可否由管理委員會代為申辦？

答：由於公寓大廈管理委員會之職務，包含「區分所有權人會議決議事項之執行」與「共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良」…等，是為鼓勵公寓大廈管理委員會主動申請室內裝修審查許可，基於簡政便民立場，允以「區分所有權人會議紀錄」及「公寓大廈管理組織報備證明」影本替代建築物權利證明文件。

問 83：敷設於建築物的給排水管線，室內裝修時可否擅自變更？

答：敷設於建築物之電器、煤氣、給水、排水等管線設備，係為供所有住戶共同使用，雖有部分管線設備位於專有部分，但上開管線（敷設於建築物屬共用部分之電氣、煤氣、給

水、排水等）係屬有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分之建築物設備，且依「公寓大廈管理條例」第 7 條第 5 款規定，不得為約定專用部分。故區分所有權人室內裝修時，不得擅自變更其專有部分內之共用管線設備。

另按「公寓大廈管理條例」第 9 條第 2 項、第 3 項規定，住戶對於共用部分之使用，

除另有約定者從其約定外，應依其設置目的及通常使用方法為之。但所約定事項，不得違反該條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。依該條例第 49 條第 1 項第 2 款規定，如住戶違反關於公寓大廈變更使用之限制，經管理委員會制止而無效者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣 4 萬元以上 20 萬元以下罰鍰。

公寓大廈內之給排水管線（含管道間），係屬依法不得為約定專用之共同管線設備，區分所有權人在室內裝修時，不得擅自變更。



問 84：天花板漏水換修，可以進入樓上住家的室內修繕嗎？

答：依公寓大廈管理條例第 6 條第 1 項第 2 款規定，他戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。因此，若因修繕需要其進入他住戶室內，他住戶不得拒絕，是法律上保障的權利。樓上住戶如果拒絕，管理委員會應先協調，協調仍不履行，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處理。另應注意要進入他住戶修繕時，應選擇損害最少的處所及方法為之。至於漏水原因、責任歸屬、修繕方法、費用分攤等，可委請專業技師或相關專業單位鑑定，或循司法途徑解決。



問 85：室內裝修倘涉及梯廳或走廊等共用部分之牆壁開口更動，如何處理？

答：按建築管理處 85 年 11 月 6 日召開營建法規研究小組第 176 次會議紀錄提案三：「建築物內公共走道二側之各戶開門位置及數量能否變更」之結論：「應先取得同層所有權人之同意，……」是本案當請依上開結論辦理。但倘公寓大廈規約另有規定，經向本府完成報備有案者，並應依規約規定辦理。至共用部分之牆壁開口倘於「公寓大廈管理條例」施行前早已變更為現況者，基於法令不溯既往原則，申請人得檢具現況照片、結構安全證明及現今所有權人切結書替代之。



▲ 在共同走廊開口，應徵得同層區分所有權人同意，並符合公寓大廈規約規定。

問 86：若購買隔鄰的住家合併使用，可否將中間的分戶牆打通？

答：公寓大廈區分所有權人併購隔鄰的專有部分以後，原來的分戶牆即成為室內分間牆，將其拆除是否會違反有關規定，須視該牆體在構造上的作用而定。該牆壁若屬構造上的承重牆，就不可任意拆除，因承重牆是屬於不得為約定專用的項目。而且承重牆亦屬建築法所規定的主要構造，室內裝修自不能加以破壞或妨礙。至若非屬承重牆壁的室內分間牆，其變更位置、增加或減少，本係建築物室內裝修的管理項目之一，惟涉及公共安全時，裝修圖說必須委由開業建築師檢討簽證。



▲ 室內裝修擬變更分間（戶）牆前，必須先辨別確認非屬「承重牆」，且裝修圖說必須委託開業建築師設計簽證。

問 87：集合住宅公寓大廈可以裝修成多間套房嗎？有無特別限制？

答：臺北市乃人口集居之大型都會區，鑑於近年房價居高不下，故屢有公寓大廈裝修成多間套房招租案件，肇生用電過載、破壞構造、滲漏損鄰、陽台違建等違規或侵權情事，不僅增添公共安全隱憂，而且有侵害公寓大廈區分所有權人共同利益之虞（例如在共用部分增設水電錶、信箱、對講機，或因人口密度增加出入份子複雜、間接影響房價等），耗費社會成本徒增訟源，實有加強管理之必要。有鑑於此，臺北市政府都市發展局為遏止本市公寓大廈不當裝修成多間套房行為，爰於 99 年 10 月 5 日以北市都建字第 09964394300 號函規



▲ 集合住宅裝修成多間套房，應受該公寓大廈規約或區分所有權人會議決議之限制。

定，自即日起，凡本市集合住宅之公寓大廈，住戶室內裝修涉及增設 2 間（含）以上廁所、浴室，造成分間牆變更者，除應依「建築物室內裝修管理辦法」之規定申請審查許可外，並應按下列各款規定辦理，不符規定者，不予核准：

- （一）類此案件，均應檢附直下層所有權人同意書；若屬同一所有權者，應出具建築物權利證明文件。但裝修案址位於一樓，且其直下層非供住宅使用者，得不受此限。
- （二）基於用電安全考量，應向台灣電力公司（台北市區營業處，聯絡電話：02-23788111 分機 7502）申請用電設備變更手續，申請室內裝修竣工查驗審查時，並應檢附「台灣電力公司屋內線檢驗符合規定」相關證明文件。
- （三）無論是否有「既存違建」，其原核准陽台範圍內，均不得設置廁所或浴室使用。
- （四）倘公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，禁止住戶增設廁所、浴室等套房隔間者，即應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。是類裝修行為應由建築物所有權人檢具無違反公寓大廈規約或區分所有權人會議決議之切結書附卷申請。



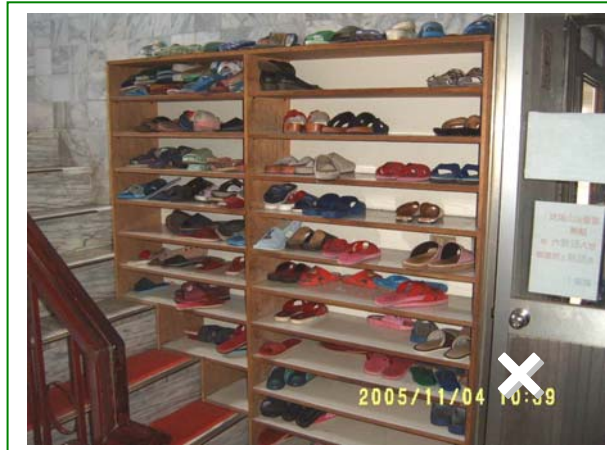
▲ 集合住宅裝修成多間套房，應向台灣電力公司申請用電設備變更手續，並經檢驗符合規定。



▲ 集合住宅隔成多間套房者，無論是否有「既存違建」，其原核准陽台範圍內，均不得設置廁所或浴室使用。

問 88：公寓大廈之樓梯間可否裝修設置鞋櫃呢？

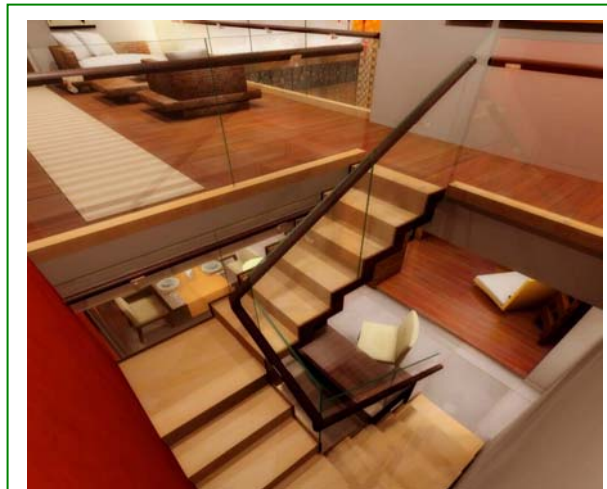
答：依「公寓大廈管理條例」第 16 條第 2 項規定，住戶不得於防火間隔、防火巷弄、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用。上開空間不僅為公寓大廈的「共用部分」，產權並非住戶單獨擁有，而且在樓梯間裝修鞋櫃，可能危害公共安全（人員逃生避難過程將產生瓶頸效應）。故若發現住戶違反規定，可以要求管理委員會出面制止，經制止仍不遵從者，可報請市政府依法處新臺幣 4 萬元以上 20 萬元以下罰鍰，對違規住戶應有警惕之效。



▲ 樓梯間裝修鞋櫃影響公共安全，違反公寓大廈管理條例規定，管理委員會應予制止或按規約處理。

問 89：上下樓層均為專有，中間所夾樓板是否可拆除加設室內梯？

答：通常公寓大廈專有部分的樓地板，係屬上、下層區分所有權人所共有，但若上、下層同屬一所有權人時，如要變更中間所夾樓地板構造，可免經區分所有權人同意，得自行申請變更。但是樓地板係屬建築法所明定的「主要構造」之一，如果要局部拆除（挑空）或增設室內樓梯，實已逾越室內裝修管理範圍，必須委託開業建築師辦理變更使用執照，或按「[臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法](#)」之規定，檢具相關文件圖說向主管建築機關申請核備，同時檢討結構安全，並作適當補強，方為適法。



▲ 將樓地板挑空、增設室內梯之行為，涉及主要構造之更動，應委託開業建築師申請變更圖說核備。

問 90：公寓大廈管委會如何約束住戶的裝修行為？住戶規約宜規定哪些事項？

答：為了確保公寓大廈的環境品質與居住安全，住戶的室內裝修行為，可藉由訂定「規約」的方式加以約束。所謂「規約」是指公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。因此，規約的內容只要不牴觸法令，效力相當於住戶間之法律，甚至可拘束第二手承買人，效力強大。

至於尚未成立管理組織的公寓大樓若要制定住戶規約，應先依「公寓大廈管理條例施行細則」第 7 條之規定推選召集人，由召集人依據「公寓大廈管理條例」第 30 條、第 31 條、第 32 條等規定召開第一次區分所有權人會議，經區分所有權人會議決議通過，制定規約。

另外，將室內裝修管制納入公寓大廈規約時，建議載明下列事項：

（一）住戶施工前應向管理委員會備案並繳交裝修工程保證金，並具結施工期間，不得拒絕、阻礙管理委員會或市政府建管、消防、勞檢、環保等單位之監督及檢查。

（二）室內裝修行為，嚴禁下列事項：

- 1、妨礙或破壞建築物之主要構造、防火區劃、防火避難設施及消防設備。
- 2、占用或損壞公寓大廈共用部分或擅自移裝共用設備。
- 3、擅自增設夾層或於天井、庭院、屋頂、陽台、平台等類似空間違章搭建構造物。

（三）區分所有權人及住戶應督促室內裝修從業者遵守下列規定：



▲ 住戶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。

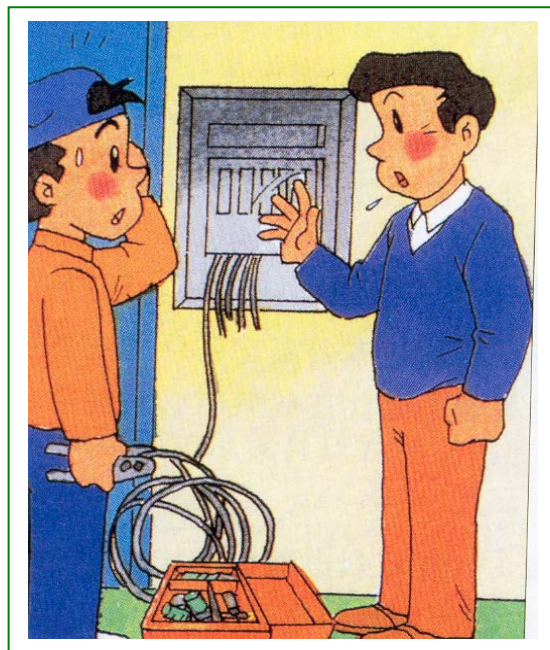


▲ 住戶不得於天井、庭院、屋頂、陽台、平台等類似空間違章搭建構造物。

1、施工期間，應遵守環保、勞工安全衛生及消防法令規定，做好各項安全防護措施；油漆房間、家具時嚴禁使用明火。

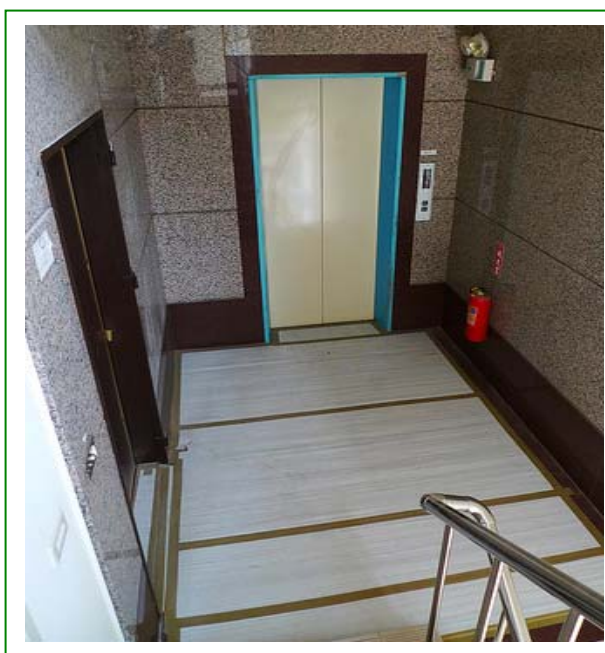
2、不得隨意在共同走廊、樓梯間、門廳、法定空地、防火巷等處堆置建材或工程廢棄物，並嚴禁從陽台或窗口高空拋（倒）物。搬運建材或垃圾後應負責隨時打掃，維持清潔。

3、施工時應關閉分戶門，平日晚間6時起至次日上午8時及例假日期間，不得從事敲、鑽、鑿、鋸等產生嚴重噪音之施工活動。



▲ 裝修過程如有妨害或破壞公共設施或設備，住戶應即時修復並承擔相對的賠償責任。

（四）室內裝修過程若導致共用部分、公共設施或相鄰住戶之管道阻塞、滲漏水、停水停電、物品損毀等情事，區分所有權人及住戶應即時修復並承擔相對之賠償責任。



▲ 住戶在室內裝修施工過程，如需使用公寓大廈共用部分，必須經管理委員會同意，並且做好各項防護措施。

問 91：住戶於外牆面加設鐵窗或鋁窗，有何限制規定？

答：公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項業有明定設置「鐵鋁窗」除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。換言之，在建築物原有外牆未拆除之前提下，可否於陽台上加裝窗戶或鐵鋁窗，須視公寓大廈規約或區分所有權人會議之決議有否特別禁止或限制條件，並應注意下列 4 點：

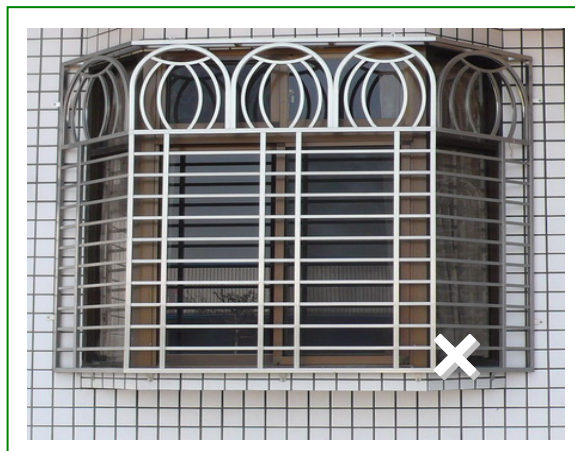
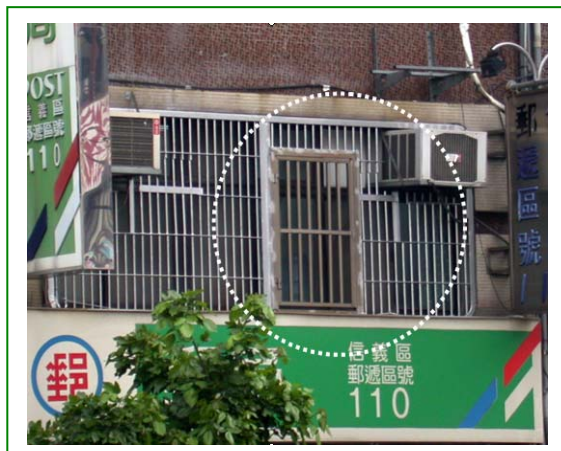
（一）不得妨礙消防逃生及救災機能

為維護公共逃生避難安全，公寓

大廈住戶倘因私設鐵窗或鋁窗，未留設供消防人員救災之有效開口者，除可通報主管建築機關逕依「臺北市違章建築處理要點」查處外，大樓管理委員會亦可援引「公寓大廈管理條例」第 8 條予以制止，經制止而不從者，則由管理委員會報請主管機關依同條例第 49 條第 1 項規定處罰，該住戶並應於 1 個月內恢復原狀。屆期未回復原狀者，連續處罰。



▲ 公寓大廈設置鐵窗，得以區分所有權人或規約約定統一格式、位置。



▲ 公寓大廈住戶設置鐵窗，應留設供消防人員救災使用之有效開口（高度 120 公分、寬度 75 公分以上）。違者，得通報主管建築機關依違章建築查處。

(二) 外牆附設物之尺度應符合主管機關規定

依「臺北市違章建築處理要點」規定，建築物依法留設之窗口、陽台或位於防火間隔（巷）之外牆，裝設欄柵式防盜窗者，其透空率應在 70% 以上，淨深不得超過 50 cm，且面臨道路或基地內通路者，應留設有效開口並不得上鎖，違反者查報拆除。至於 2 樓以上陽台加設窗戶或 1 樓加設鐵捲門落地門窗，且原有外牆未拆除者，免予查報，但不得突出陽台外緣。



▲ 住戶裝設欄柵式防盜鐵窗者，其透空率應在 70% 以上，淨深不得超過 50 公分

(三) 新領得建造執照之建築物陽臺不得設置鐵鋁窗

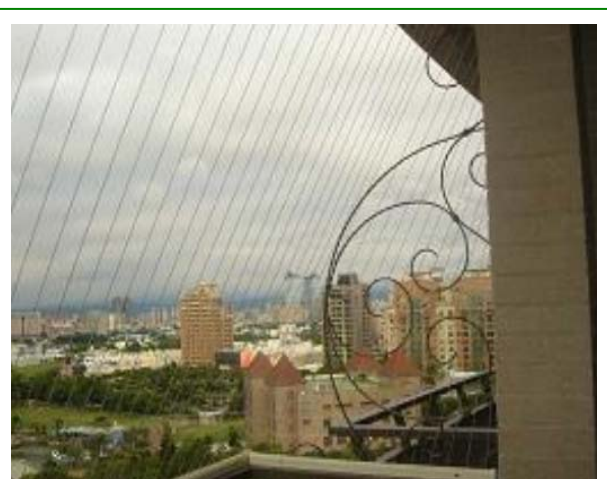
依「臺北市違章建築處理要點」規定，95 年 1 月 1 日以後新領得建造執照之建築物若陽臺加裝窗戶，未經檢討建蔽率、容積率及相關法規並領得建造執照者，將一律查報拆除。



▲ 在陽台加設窗戶，外牆未拆除者，得沿其欄杆外緣施作，但不得突出外牆

(四) 防範兒童墜落並兼顧規約限制，可採用「隱形防護網」

在不牴觸公寓大廈規約之前提下，住戶不妨採用兼具安全、防盜、防護等居家安全功能的「隱型安全防護防盜網」，遇火警時，幾秒內即可迅速拆解，無礙逃生。平日可防止小孩墜樓，安全與美觀兼顧。



▲ 隱形安全防護防盜網

問 92：住戶室內裝修可在公寓大廈之外牆上開窗嗎？有無限制規定？

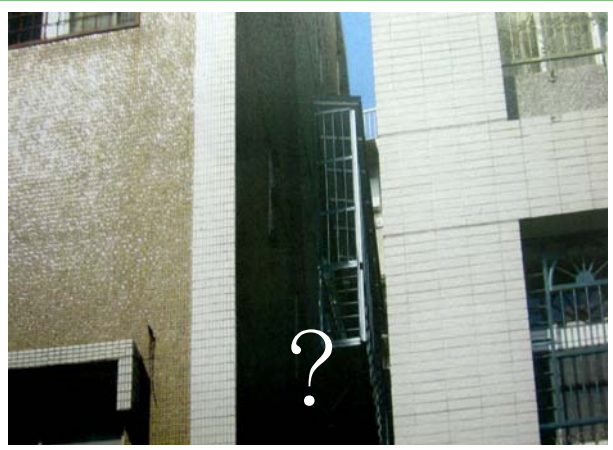
答：公寓大廈之住戶若擅自在建築物外牆開口（窗），即造成建築物外牆面的改變，自有違反公寓大廈管理條例第 8 條規定之虞。再者，內政部 85 年 8 月 30 日台內營字第 8505891 號函示，「查建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全，為建築法第 77 條第 1 項所明定，是建築物於領得使用執照後擅自開窗，違反上開條文之建築相關法令者，可依同法第 91 條規定辦理。」換言之，住戶於外牆上擅自開口（窗），除有違反公寓大廈管理條例第 8 條之虞外，倘涉及「擅自違規開窗」則又構成違反建築法情事。至於「擅自違規開窗」的認定，依內政部 90 年 8 月 8 日台內營字第 9084845 號函示，係指建築物之外牆依規定不得開窗而擅自開窗者而言。

不過，所謂破壞公寓大廈的外牆面，並不包含下列 2 種情形：

- （一）建築物 1 樓倘為商業使用，其第 1 層的騎樓內側住戶的外牆（參見內政部 85 年 12 月 4 日台內營字第 8582176 號函）。
- （二）公寓大廈外牆鐵捲門內側，加設玻璃門窗，如該門窗係位於「專有部分」範圍內，且未有妨礙、變更或破壞主要構造，非屬公寓大廈管理條例第 8 條規定的變更外牆面行為（參見內政部 86 年 6 月 27 日台內營字第 8605098 號函）。



▲ 公寓大廈外牆開口變更，應符合區分所有權人會議決議或規約之規定



▲ 建築物非臨接道路側之外牆面開窗，依法應自境界限退縮 1 公尺以上。