案例1

主旨：有關貴公寓大廈住戶反映，部分住戶長期於共同走廊、電梯出入口等地堆置雜物影響公共安全乙案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據貴公寓大廈住戶來信。

二、按公寓大廈管理條例第16條第2項：「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。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。」及同法第49條：住戶違反第16條第2項或第3項規定者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰。

三、請貴管理委員會協助督導相關事宜，本府將不定期辦理建築物公共安全檢查簽證申報抽複查作業，以維建築物公共安全。

案例 2

主旨：有關臺端於本縣草屯鎮某公寓大廈
樓梯間、屋頂平台放置障礙物乙案，請臺端於文到 10 日內移除
私人物品，如未遵守本府將依公寓大廈管理條例規定裁罰，請查照

說明：

一、 依據本府於 115 年 6 月現場勘查。

二、 依行政程序法第 102 條規定：「行政機關作成限制或剝奪人民自由或權利之行政處分前，除已依第 39 條規定，通知處分相對人陳述意見，或決定舉行聽證外，應給予該處分相對人陳述意見之機會。但法規另有規定者，從其規定。」，訂有明文。

三、 按公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定(略以)：「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。...」及同法第 49 條規定，住戶違反第 16 條第 2 項規定者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰，先予敘明。

四、 有關旨案臺端涉於樓梯間堆置雜物；故請臺端於文到文到 10 日內移除私人物品。如屆期仍未改善，本府將依上開公寓大廈管理條例及相關規定逕予裁處。

案例3

主旨：

有關貴管理委員會於違反噪音管制法案件，
經本府限期於00年00日前完成改善案，貴管理委員會因
故申請延長改善期限至00月00日完成改善，本府原則同意，
並請貴管理委員會依說明內容辦理，請查照。

說明：

一、 查貴管理委員會為釐清本案抽風機噪音改善之責任歸屬，已另函請主管機關（本府建設處）協助釐清，並請責成起造人就系爭抽風機之噪音負改善責任。為避免責任歸屬尚未釐清前，衍生後續爭議，申請延長至00年00月00日前完成改善，本府原則同意。並請貴管理委員會於改善期間，仍應妥善操作管理貴場所之設施，避免產生噪音影響鄰近住戶生活安寧。

案例4

主旨：有關違規設置廣告物（外牆違掛看板）侵占社區共有外牆面乙案

說明：

一、按招牌廣告係指固著於建築物牆面上之電視牆、電腦顯示板、廣告看板、以支架固定之帆布等廣告。樹立廣告係指樹立或設置於地面或屋頂之廣告牌(塔)、綵坊、牌樓等廣告，為招牌廣告及樹立廣告管理辦法第 2 條所明定。本案於建築基地內設置竹架式廣告，雖將廣告面板拆除僅留有支架，仍應依上開規定視為招牌廣告或樹立廣告。

二、關於建築法 92 年 6 月 5 日修正發布生效前，未申請審查許可擅自設置之招牌廣告或樹立廣告，將其廣告面板拆除僅留有支架者，自應依修法前之相關規定處分。至於該廣告支架於前開建築法修正發布生效後，增設廣告面板且未申請審查許可者，即違反建築法第 97 條之 3 規定，應依同法第 95 條之 3 規定予以處分。

案例5

主旨：有關南投某社區住戶陳情，因同一社區某住戶陽台，24 小時不斷運作發出水流噪音一案，建請鈞府(建設處)依公寓大廈管理條例規定卓處，詳如說明，請鑒核

說明：

一、依據民眾 000 年 00 月 00 日致函本局之陳情信（如附件）辦理。

二、本局於 000 年 00 月 00 日至旨揭社區稽查，本案為同一社區內部住戶反映水流噪音問題，實非本局權責。

三、依據公寓大廈管理條例規定：「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。」，故本案仍請鈞府(建設處)依公寓大廈管理條例規定辦理。

案例6

主旨：有關某社區管理委員會反映本縣草屯鎮某棟6樓之3(某公寓大廈)之梯廳涉有飄散惡臭味乙案，請查照。
說明：
一、復貴局00年0月0日投環局稽字第115000*****號函。
二、關於民眾陳情惡臭味情事，雖空汙法係為規範室外空氣品
質不適用本案，惟氣味判定是否有異味污染物需相關專業人員或調查程序判定仍惠請貴局協助，以利行程程序之處理。
三、另本案經於000年0月0日聯繫陳情人已有自行改善。

案例7

主旨：有關民眾檢舉草屯鎮某公寓疑似6樓住戶於夜間澆水製造噪音影響安寧一案，復如說明，請查照。
說明：
一、依據南投縣政府000年00月00日府建使字第00000號函辦理。
二、依《公寓大廈管理條例》第16條第1款規定，住戶不得任意棄置垃圾、排放污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動等行
為。貴大廈住戶疑涉於晚上至凌晨澆水製造噪音影響安
寧。
三、為維護社區生活品質，請貴管委會加強宣導與巡查，督促住戶改善，以維護社區居住品質，另若經制止而不遵從者，貴管委會得檢具事證報請縣(市)政府機關處理。

案例8

主旨：有關民眾檢舉南投縣草屯鎮本社區（某管理委員會）A、B棟8樓疑有違規設置鐵窗情形乙案，惠請貴會進行改善，並於000年00月00日前改善情形函報本所。

說明：

一、依據南投縣政府000年00月00日府建使字第000000號函及000年00月00日投消預字第00000000號函辦理。

二、依公寓大廈管理條例第8條第1項規定：「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理…」，A、B棟8樓疑有違規設置鐵窗情形，恐影響逃生避難功能，惠請貴管理委員會於限期內改善。

三、另上述未如期改善，本所將函轉南投縣政府並依公寓大廈管理條例第49條第1項第2款規定裁處。

案例9

主旨：有關貴公寓大廈住戶反映，部分住戶長期於共同走廊、電梯出入口等地堆置雜物影響公共安全乙案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據貴公寓大廈住戶來信(本府收文日期000年00月00日)。

二、按公寓大廈管理條例第16條第2項：「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。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。」及同法第49條：住戶違反第16條第2項或第3項規定者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰。

三、請貴管理委員會協助督導相關事宜，本府將不定期辦理建築物公共安全檢查簽證申報抽複查作業，以維建築物公共安全。

案例10

主旨：有關民眾陳情貴社區公共設備維護相關事項一案，請貴管理委員會依相關規定辦理改善並函復本府，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據民眾信箱陳情案件辦理。

二、按「公寓大廈管理條例」第10條第2項規定略以：「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。」又該條例第36條第1項規定略以：「管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議事項之執行。二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。…」，合先敘明。

三、旨揭民眾陳情向貴管理委員會社區反應公共設備(牆面滲水、管理室監視螢幕故障及電梯風扇異音)相關事項，爰請貴管理委員會於文到一個月內儘速辦理改善，並將改善結果函復本府知悉。

案例11

主旨：有關民眾陳情貴社區車輛停車超出車格占用公共區域乙案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據民眾信箱陳情案件辦理。

二、按公寓大廈管理條例第十六條略以：「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。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，…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。」，第四十九條「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：…四、住戶違反第十六條第二項或第三項規定者。」，先予敘明。

三、旨案陳情貴社區相關事務，請貴委員會於30日內依上述規定及社區規約相關規定辦理，將改善完竣後情形檢附文件函送本府。

案例12

主旨：有關民眾陳情貴公司南投市某集合住宅新建工程施工造成路面不均勻沉陷，危及行車安全一案，請於文到10日內改善完畢以維公共安全，請 查照。
說明：
一、依據民眾000年0月00日陳請本府網站後台管理系統辦理。
二、經查旨揭地號領有本府核發(114)投府建管(造)字第000****號建造執照，於000年0月0日申報開工在案，依建築法第68條「1、承造人在建築物施工中，不得損及道路，溝渠等公共設施；如必須損壞時，應先申報各該主管機關核准，並規定施工期間之維護標準與責任，及損壞原因消失後之修復責任與期限，始得進行該部分工程。2、…即予修復。」及南投縣建築物施工中損毀鄰房事件自治條例第2條規定:「本府或受委託核發建築執照機關於接獲損鄰事件後，應以書面通知起造人、承造人及監造人查明有無違害公共安全，並依下列程序處理：一、…。起造人、監造人及承造人未依前項第一款規定辦理者，本府或受委託核發建築執照機關得依建築法第五十八條規定予以勒令停工。」，先予敘明。
三、請起造人、承造人及監造人於文到起10日內檢送南投市某住宅路面修繕照片報府備查，倘係屬施工損害，且有危害公共安全之虞者或日後經道路主管機關認定有危害公共安全之虞者，本府將依建築法第68、89條規定予以勒令停工及罰鍰。
四、施工期道路修復未完成或有坑洞之情形，造成道路安全相關事故並衍生國賠案件，概由貴公司自行負責。
五、本案於申請使用執照前未取得南投市公所核發無損害公共設施證明，將不予核發使用執照。

案例12

主旨：有關臺端陳情於某公寓會客大廳遭受某某日班保全公然侮辱、強制扣留號物等相關事項一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復臺端000年0月0日陳情書。

二、有關臺端陳情於某公寓會客大廳遭受某某日班保全公然侮辱等事項，請本府代查社區經理及日班保全是否具相關專業證照及訓練乙節，本府已另函該管理委員會查明並檢附相關僱傭人員資格證明，檢送本府釐清相關疑慮。

三、另有關臺端檢附照片請求代查是否為特定人員，以利法院訴訟乙節，因本府尚無特定人員資料可稽，可向旨揭大樓管理委員會尋求協助，以維自身權益。

案例13

主旨：有關民眾陳情貴大樓社區經理及保全無相關證照及訓練等情事一案，詳如說明，請查 照。
說明：
一、依據民眾陳情案件辦理。
二、按「公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務。」為公寓大廈管理條例第 42 條所明定；次按「本條例所定公寓大廈管理服務人員(以下簡稱管理服務人員)之類別如下：一、公寓大廈事務管理人員（以下簡稱事務管理人員)事務管理服務事項之人員。…」、「事務管理人員應具有國民中學或相當於國民中學以上畢業學歷，且三年內未曾因違反本條例規定經中央主管機關廢止其認可證者。前項人員應先參加由中央主管機關舉辦之事務管理人員講習，並應經測驗合格領得講習結業證書後，檢附申請書及資格證明文件、講習結業證書正本及其影本各乙份，向中央主管機關申請核發認可證後，始得擔任。…」公寓大廈管理服務人管理辦法第2條及第3條定有明文。
三、依上開條例規定，請貴委員會查明並檢附相關僱傭人員資格證明，檢送本府，以釐清相關疑慮。

案例14

主旨：有關民眾陳情貴社區地下室停車場共用空間遭住戶停放機車、堆放物品乙案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據民眾信箱陳情案件辦理。

二、按公寓大廈管理條例第十六條略以：「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。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，…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。」，第四十九條「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：…四、住戶違反第十六條第二項或第三項規定者。」，先予敘明。

三、旨案陳情貴社區相關事務，請貴委員會於30日內依上述規定及社區規約相關規定辦理，將改善完竣後情形檢附文件函送本府。

案例15

主旨：有關民眾陳情貴社區14樓之1號住戶於露台違法增建採光罩乙案，請查照。

說明：

一、依據本府1999案件通報系統辦理(案件編號2026*********)。

二、按南投縣政府違章建築處理計畫所列，已成立公寓大廈管理委員會之國宅社區或公寓大廈之違章建築，應由公寓大廈管理委員會依「公寓大廈管理條例」第八條規定辦理，必要時檢附相關資料送請公所辦理查報。

三、請貴管理委員會依規通知住戶即刻改善。

案例16

主旨：有關某民眾君陳情貴公司興建「*****」建築物有重大施工瑕疵一案，請於文到15日內就申訴內容查明並將處理方案函復本府，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據某君000年0月00日陳情辦理。

二、經查本案經監造人或承造人簽證負責均依建築法第二十六條及建築師法第十七、十八條，營造業管理規則規定辦理，並依核准(竣工)圖說施工無誤，本府准予核發(110)投府建管（使）字第00***號使用執照在案，先予敘明。

三、依「消費者保護法」第43條第2項規定：企業經營者對於消費者之申訴，應於申訴之日起十五日內妥適處理之。

四、檢附本案消費爭議資料一份。