

行政院國家科學委員會專題研究計畫 成果報告

公寓大廈住戶生活秩序維護之研究

計畫類別：個別型計畫

計畫編號：NSC93-2414-H-029-004-

執行期間：93年08月01日至94年07月31日

執行單位：東海大學法律學系

計畫主持人：溫豐文

計畫參與人員：張凱鑫、陳美蘭

報告類型：精簡報告

處理方式：本計畫可公開查詢

中 華 民 國 94 年 10 月 31 日

# 公寓大廈住戶生活秩序之維護研究

溫豐文\*

公寓大廈住戶生活秩序之維護有二個機制：一為自律性的維護機制。二為他律性的維護機制。茲析述如下：

## 一、自律性的維護機制

自律性的維護機制，係指區分所有權人自組管理委員會或自置管理負責人對住戶生活秩序所作之維護機制<sup>1</sup>。依公寓大廈管理條例規定，管理委員會或管理負責人（以下簡稱「管委會」）為維護住戶之生活秩序，得採之措施如下：

### 1、住戶違規情事之制止及相關資料之提供

住戶有下列違規情事之一時，管委會應予制止，並報請主管機關處理，同時須提供相關資料給主管機關，作為主管機關處理之依據：

（1）擅自變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平台及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色，設置廣告物、鐵鋁窗及其他類似之行為（公寓 8Ⅱ、Ⅲ）。

（2）未依共用部分之設置目的及通常使用方法使用共用部分（公寓 9Ⅱ、Ⅳ）。

（3）未依使用執照所載用途或依規約規定，擅自變更專有部分、約定專用部分之使用（公寓 15）。

（4）任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此類之行為（公寓 16Ⅰ）。

（5）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（公寓 16Ⅱ）。

（6）為維護、修繕、裝修或其他類似工作時，未經申請主管建築機關核准，破壞或變更建築物之主要構造（公寓 16Ⅲ）。

（7）違規飼養寵物或飼養動物妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全（公寓 16Ⅳ）。

對上述情事之制止，係指對違規住戶予以勸告、警告而言。至所謂提供資料，則指提供違規之事證而言。

### 2、請求損害賠償或回復原狀

---

\* 東海大學法律學系。

<sup>1</sup> 有關管理委員會之組織、法律地位與職掌請參閱拙文，論公寓大廈管理委員會，法令月刊第 46 卷第 10 期，頁 22。

管委會對住戶之違規情事，除依上述予以制止並提供相關資料予主管機關依法處理外，並得視其情形輕重，對違規住戶請求損害賠償或回復原狀。

#### (1) 損害賠償

住戶對共用部分未依其設置目的及通常使用方法使用時，管委會除應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置外，如有損害並得請求賠償（公寓 9IV）。例如住戶占有共用之開放空間擺設攤位，管委會應予制止，經制止不遵從者，得報請直轄市或縣市主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第二款規定處新台幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，或訴請法院拆除其攤位，若因而受有損害，並得請求賠償。

#### (2) 回復原狀

住戶有下列情事之一者，管委會得請求回復原狀或逕自回復原狀：

①住戶擅自變更使用執照所載用途及規約使用專有部分或約定專用部分，經管委會制止而不遵從者，管委會得請求回復原狀（公寓 15II）。

②住戶擅自變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平台及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，經管委會制止而不遵守且未於一個月內回復原狀者，管委會得逕自回復原狀，其費用由該住戶負擔（公寓 8II）。

### 3、訴請強制出讓或強制遷離

住戶違規情節重大，如係區分所有權人，管委會得訴請其強制出讓，；如係承租人或使用借貸人等公寓大廈之占有人得訴請其強制遷離。茲分述其內容如下：

#### (1) 強制出讓

依公寓大廈管理條例規定，管委會訴請區分所有權人強制出讓其區分所有權之事由有二：

①公寓大廈有一、嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞者。二、因地震、水災、火災或其他重大事變，肇致危害公共安全者，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其義務者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權或基地所有權應有部分（公寓 14I）。

②區分所有權人一、積欠依公寓大廈管理條例規定應分擔之費用，經強制執行後，再積欠金額達共區分所有權總價百分之一者。二、違反公寓大廈管理條例規定經依第四十九條第一款至第四款規定，處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。三、其他違反法令或規約情節重大者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及基地所有權應有部分；

於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理負責人或管理委員會得聲請法院拍賣之（公寓 22 II）。

依上述事由訴請違規區分所有權人之住戶強制出讓其區分所有權時，係以管理負責人或管理委員會為原告，違規住戶無被告，訴之聲明方式為「被告應於某日內出讓其所有位於某市某路某號某樓之房地」。因其係訴請法院命被告為一定之行為，故本質上為給付之訴<sup>2</sup>。

## （2）強制遷離

住戶如係區分所有權人，對其積欠費用，違規使用或違反法令、規約情節重大者，管理負責人或管理委員會固得訴請法院強制出讓其區分所有權或拍賣之，以為制裁。惟住戶若是承租人或使用借貸人時，因其並無區分所有權，從而只得訴請法院強制其遷離。換言之，公寓大廈之承租人或使用借貸人有積欠公寓大廈管理條例所定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其所承租或借用的區分所有權總額百分之一，或違反公寓大廈管理條例規定，經依第四十九條第一款至第四款規定處以罰鍰後，仍不改善或續犯者，或其他違反法令或規約情節重大者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請其強制遷離（公寓 22 I）。

依上述事由訴請違規承租人或使用借貸人之住戶強制遷離時，亦係以管理負責人或管理委員會為原告，違規住戶為被告，訴之聲明方式為「被告應於某日內遷離某市某路某號某樓之房地」。因其亦係訴請法院命被告為一定之行為，故其本質仍為給付之訴<sup>3</sup>。

## 二、他律性的維護機制

他律性的維護機制係指主管機關基於警察權作用（police power），對違規住戶加以制裁，以維護住戶生活秩序之機制<sup>4</sup>。本來，公寓大廈管理條例之立法目的是在建立「住戶自治（自律性維護機制）」之體系，將主管機關之管理權限大幅下放到管委會執行，惟若住戶違規情節重大，經管委會制止而不遵從，則有賴主管機關公權力之介入，祭出行政罰或刑罰，以收遏止之效。茲依公寓大廈管理條例規定，將主管機關為維護住戶生活秩序，對違規住戶得採之措施表列如下：

---

<sup>2</sup> 尹章華、王惠先、林旺根、張德周、詹文凱、溫豐文，公寓大廈管理條例解讀，月旦出版公司，1997 年版，頁 151、161（王惠光執筆）。

<sup>3</sup> 前揭註，（王惠光執筆）。

<sup>4</sup> 公寓大廈管理條例所稱主管機關，在中央為內政部，在直轄市為直轄市政府，在縣（市）為縣（市）政府。

行為人	違反作為、不作為之義務	罰則	法條依據
一般住戶	(1)棄置垃圾、排放污物、發生喧囂、振動等。	處新台幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰。	第十六條 I 第四七條
	(2)飼養動物妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。		第十六條 IV 第四七條
	(3)區分所有權人或住戶違反第六條規定，主管機關受理住戶、管理負責人或管理委員會之請求，經通知限期改善，屆期不改善者。		第六條 第四七條
	(4)妨害建築物正常利用及違反共同利益者。 *處罰對象以區分所有權人為限。	處新台幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰。	第五條 第四九條
	(5)違法變更公寓大廈周圍上下、外牆面、頂樓平台及防空避難室之構造、顏色、使用目的等。		第八條 I 第四九條
	(6)共用部分之使用未依設置目的及其通常使用方法為之，經制止無效者。		第九條 II 第四九條
	(7)擅自變更專有或約定專用部分之使用者。		第十五條 I 第四九條
	(8)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，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵佔巷道妨礙出入。		第十六條 II 第四九條
	(9)未經核准，破壞或變更主要構造。		第十六條 III 第四九條
	(10)未依決議繳納公共基金者。		第十八條 I 第四九條

營業住戶	(1)經營危險行業，未依法投保責任保險者。	①處新台幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰。	第十七條 第四九條
	(2)擅自變更專有或約定專用部分之使用者。	②致人於死：處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新台幣一百萬元以上五百萬元以下罰金。	第十五條 I 第四九條
	(3)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，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵佔巷道妨礙出入。	③致重傷者：處六月以上五年以下有期徒刑，得併科新台幣五十萬元以上二百五十萬元以下罰金。	第十六條 II 第四九條
	(4)其他違反一般住戶應作為或不作為之義務者。	罰則與一般住戶相同。	參照上列一般住戶之規定。