

論公寓大廈住戶生活秩序之維護

溫豐文*

目 次

壹、前言	參、生活秩序之維護機制
貳、住戶之權利義務	一、自律性的維護機制
一、住戶之權利	二、他律性的維護機制
二、住戶之義務	肆、結語

中文關鍵詞：住戶、區分所有權人、生活秩序、自律性的維護機制、他律性的維護機制

Key Words：Apartment Holders, Apartment Owners, Living Order, the Autonomy Mechanism of Maintenance, the Heteronomy Mechanism of Maintenance

中文摘要

公寓大廈是現代一般市民居住形態之新主流。住在同一屋簷下之公寓大廈住戶，由於居家的緊密結合，彼此唇齒相依、休戚與共，若一有脫序行為發生，輕者造成生活不便，重者影響居家安全，甚至釀成人員傷亡，因此須建立一套完整機制以維護彼此間之生活秩序。

* 東海大學法律學系教授。

有關公寓大廈生活秩序之維護機制有二，一為自律性的維護機制。二為他律性的維護機制。前者乃由區分所有權人自組管理委員會，對違規住戶加以勸告或制止、請求損害賠償或回復原狀、訴請強制出讓或遷離等所作之維護機制。後者則由政府主管機關對違規住戶處以罰鍰、甚至移送法院科以刑責所作之維護機制。透過此等機制之運作，期能調整公寓大廈住戶相互間之權益，凝聚社區共同意識，進而促進社區和諧。

Abstract

The form of living in Mansions is a new main trend of living of modern citizens. Due to the close combination of the apartments, the holders dwelling in the same building are having the same concerns and stakes to stand together through thick and thin. Once anything deviating from normal living course happens, it may at least result in the incontinence of living, even affecting the safety of dwelling, or, the worst, causing death of people, thus a thorough mechanism of maintaining the peace and order of living among the residents shall be established.

There are two mechanisms of maintaining the living order in mansions, one is the autonomy mechanism of maintenance, and the other is the heteronomy mechanism of maintenance. The former is that a board of management consisting of all apartment owners will maintain the living order by advising or restraining the holder getting out of line, or even claiming to court for such holder's compensation or restitution, or even for compelling the sale of such holder's apartment or moving out of such holder; the latter is that the living

order will be maintained by the government's fining the such holder, or even government's suing automatically such holder for criminal punishment. Through the operation of those mechanisms, it is hoped that the rights and interests of all apartment holders can be regulated, the consensus of the community can be reached, and thus the harmonization of the community can be promoted.

壹、前言

最近一年，在台灣，因公寓大廈住戶行為脫序而涉訟者，不勝枚舉，見諸報章者主要有：

- 一、2005年3月23日，台北市安和路知名江浙菜館「榮榮園」違規擴大營業，因噪音、油煙影響鄰居，管委會訴請強制遷離。
- 二、2005年6月16日，台北市名宅「敦南富邑」大樓，16樓住戶因裝修不慎，引發火災，造成3死8傷，管委會及受災戶訴請賠償損害。
- 三、2005年8月16日，台北市港滄路江南宴翡翠區大廈一位住戶將冷氣主機懸掛在外牆，其他住戶認為破壞整體美觀，管委會以違反住戶公約，妨害逃生緩降機操作為由訴請拆除。
- 四、2005年8月29日，桃園縣楊梅鎮「富豪名宮」社區大樓電梯損害，因住戶不肯負擔電梯維修費而未維修，結果造成一名女童摔落電梯坑道死亡，桃園地檢署認為這起「電梯殺童」事件，所有住戶均須承擔責任，將大樓內39戶所有權人依過失致死罪嫌提起公訴¹。

¹ 蘋果日報，2005年8月30日，A1版。

由上述案例可知，住在同一屋簷下之公寓大廈住戶，由於居家之緊密結合，彼此間唇齒相依，休戚與共，只要有一脫序行為發生，輕者造成生活不便、影響生活品質，重者釀成災害造成財產損失、人員傷亡，因此須有一套健全機制來規範住戶間的互動關係，維護彼此間之生活秩序，才能達到公共安居、公共安寧、公共安全等「三安」目標²。

有關公寓大廈住戶生活秩序之維護，其機制有二：一為自律性的維護機制，即公寓大廈住戶透過本身之管理組織所作之維護。一為他律性的維護機制，即政府主管機關基於警察權（police power）作用所作之維護。在分析這兩個維護機制之內容前，為便於理論之鋪陳，對公寓大廈住戶之權利義務有先予闡明之必要。

貳、住戶之權利義務

依公寓大廈管理條例第二條第八款規定，住戶係指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或經取得停車空間建築物所有權者。依此規定，住戶與區分所有權人之範圍有別，住戶指實際占有專有部分而為使用之人，區分所有權人則指對專有部分享有所有權之人。因此，區分所有權人自己實際使用專有部分，固為住戶，若將專有部分出租或借予他人使用，則非住戶。此時，僅該他人（承租人、借用人等專有部分之直接占有人）才是住戶。由此可知，住戶與區分所有權人之範圍，不盡相同，不可不辨。

² 立法院秘書室編印，公寓大廈管理條例，法律案專輯第184輯（下冊），民國85年版，頁653，洪冬桂委員發言。

住戶因其屬性不同而有不同之權利義務，茲以其常態--有區分所有權且實際使用區分所有建築物之住戶為主，說明其內容如下：

一、住戶之權利

區分所有權人住戶之權利有三，1、對專有部分之權利。2、對共用部分之權利。3、構成員權。茲說明如下：

1、對專有部分之權利

依公寓大廈管理條例第四條第一項規定：「區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。」是知區分所有權人在其專有部分行使權利與一般所有權之內容無異（民 765），一方面享有使用、收益、處分等對物作用之積極權能，他方面具有排除他人干涉等對人作用之消極權能。不過其使用、收益、處分等權能應在法令之限制範圍內始得為之。茲依公寓大廈管理條例之規定，說明其限制內容如次：

（1）專有部分之利用不得違反共同利益：如眾所知，各區分所有權人之專有部分猶如火柴盒一樣，緊密地堆砌在同一棟建築物上，因而各區分所有權人對整棟公寓大廈之安全與維護具有共同利害關係。區分所有權人所為有害建築物正常使用之行為或違反區分所有權人共同利益之行為，縱然形式上係行使其專有部分所有權權能範圍內之行為，亦不容許³。公寓大廈管理條例第五條規定：「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區分所有權共同利益之行為。」即在明揭斯旨。

³ 鈴木祿彌，物權法講義，創文社，昭和 58 年版，頁 22。

惟區分所有權人所為之行為達到何種程度，始足於認為違反共同利益，因共同利益與權利濫用、誠信原則等不確定法律概念一樣，頗難明示其一般的抽象的判斷基準，因此，其判斷應就各個具體事件依社會一般觀念決之。亦即應就行為本身之必要性、行為人所受利益以及給予他區分所有權人（或住戶）所受不利益之態樣、程度等各種情事加以比較衡量⁴。一般而言，下述行為係屬違反共同利益：

①建築物之不當毀損行為：區分所有權人於自己之專有部分上增建或改建而須拆除其內部樑柱或牆壁之全部或一部時，該樑柱或牆壁縱為屬其專有部分之範圍，若因而危及整棟建築物之基礎結構或影響整棟建築物之外觀時，即屬違反共同利益。

②建築物之不當使用行為：區分所有權人得自由使用自己之專有部分，惟其使用若有不當，如搬入危險物（易燃物、爆炸物或放射物等），或一定噸數以上之重量物危及建築物安全，或在純住宅之公寓裡，經營卡拉 OK 店、色情應召站等有礙居家安寧時，即屬違反共同利益⁵。

據上所述，區分所有權人之行為有無違反共同利益，不應僅從財產管理之側面加以考量，更應從共同生活秩序之側面予以權衡。換言之，生活在同一屋簷下之區分所有權人其所為之行為損及建築物之結構或外觀時，固不待言，其有害及共同生活秩序者，亦屬茲所謂違反共同利益⁶

（2）專有部分不得擅自變更用途：一般建築物之使用執照

⁴ 稻本洋之助、鎌野邦樹，コンメンタル・マンション区分所有法，日本評論社，2004年版，頁44。

⁵ 同前註，頁45。

⁶ 尹章華、王惠光、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50（筆者執筆）。

在其「建築物概要」欄內載有建築物「各層用途」，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（公寓 15 I）。所謂不得擅自變更係指不得任意變更為有礙安全或安寧較重之使用，例如使用執照所載用途為住宅，不得變更為店舖使用是。惟若變更為對安全或安寧妨礙較輕者，例如使用執照所載用途為店舖，變更為住宅使用，似應不在限制之列。

（3）專有部分不得與共用部分及基地利用權分離而處分：在我國，土地與土地上之建築物是各自獨立之不動產，原則上得為分離處分⁷，但在區分所有建築物，為使法律關係單純化，公寓大廈管理條例將建築物區分所有權與基地利用權結合成一體，於第四條第二項規定：「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。」此一「房地一體」之規定頗值肯定。然就其內涵言，似僅限於基地利用權之權源為所有權或地上權之場合，始有適用，租賃權或其他權利，則不與焉。這樣規定似欠周延，建築物區分所有權與基地利用權一體化，不應以基地之物權性質的利用權（所有權、地上權）為限，債權性質的利用權（租賃權、借貸權）亦應包括之⁸。

2、對共用部分之權利

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（公寓 3IV）。共用部分為區分所有權人所共有、區分所有權人對共用部分之使用、收益、處分除

⁷ 施啟陽，民法總則，三民書局，民國 94 年版，頁 177。李模，民法總則之理論與實用，民國 78 年版，頁 90。

⁸ 同前註 6 所揭書，頁 80。

受法令之限制外，尚須受管理規約之拘束，茲析述其內容如下：

(1) 使用：指依共用部分之用法以供生活需用而言，住戶對共用部分應依其設置目的及通常使用方法為之（公寓 9 II 前段）。亦即住戶應按共用部分之本來用途而使用。所稱本來用途又稱固有用途，指依共用部分之種類、位置、構造、性質使用共用部分而言，例如在地下室停車，在庭院散步或乘用電梯、通行走廊是。

又區分所有權人應按其共有之應有部分比例使用共用部分（公寓 9 I 前段）。惟共用部分之使用方式有共同使用與輪流使用兩種，例如電梯、走廊等依其性質適合供作共同使用，但如停車位、會客室因其使用具有排他性，只適合供作輪流使用。因此所稱由區分所有權人按其共有之應有部分比例使用共用部分，宜解為僅限於適合供作輪流使用之共用部分而已，其適合供作共同使用之共用部分不包括之。適合供作共同使用之共用部分的使用，應視住戶實際使用需要而定，不宜按其應有部分而定⁹。

(2) 收益：指收取共用部分之天然孳息及法定孳息而言。如在公寓大廈本身所占地面以外之法定空地上，栽種果樹所生之果實是天然孳息；將共用之地下室設置停車場出租收取租金是法定孳息。此等孳息之收取，除規約另有訂定或區分所有權人會議另有決議外，由區分所有權人按其應有部分比例收取之（公寓 9 I）。

(3) 處分：所謂處分包括事實上之處分與法律上之處分。前者指變更或拆除共用部分而言。有關共用部分及其相關設施之拆除，應依區分所有權人會議之決議，始得為之（公寓 11 I）。後者指變更、限制或消滅共用部分之權利而言，區分所有權人處

⁹ 同前註 6 所揭書，頁 60（筆者執筆）。

分共用部分之應有部分時，如前所述，應隨同專有部分及基地所有權或地上權為之（公寓 4Ⅱ）。至於共用部分設定專用使用權時，則應於規約載明，否則不生效力（公寓 23Ⅱ①）。

3、構成員權

區分所有權人相互間之關係具有三重構造，即除因專有部分而成為相鄰關係與因共用部分而成為共有關係外，彼此間尚形成一團體組織而成立共同體（團體）關係¹⁰。申言之，區分所有權人基於團體構成員之身分透過團體組織之運作，參與區分所有權人會議之決議與管理規約之訂定，並選任管理委員組織管理委員會或推選管理負責人，以處理共同事務¹¹，是即區分所有權人之構成員權。

二、住戶之義務

區分所有權人住戶應遵守公寓大廈管理條例或規約所定之一切義務。公寓大廈管理條例所定住戶應遵守之主要義務如下：

1、依使用執照及設置目的使用區分所有建築物之義務

區分所有建築物係由專有部分與共用部分所構成，住戶對專有部分之使用應依使用執照所載用途及規約之規定為之，不得擅自變更（公寓 15）。對共用部分之使用則應依其設置目的及通常使用方法為之（公寓 9Ⅱ）。

¹⁰ 筆者主持研究，公寓大廈管理問題之研究，行政院研考會編印，民國 86 年版，頁 23。

¹¹ 拙著，土地法，2005 年版，頁 65。

2、修繕等費用之負擔義務

專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，固應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。但共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，則由管委會為之，其費用由公共基金或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之（公寓 10 I、II）。共用部分及其相關措施之拆除、重大修繕或改良，亦然（公寓 11）。換言之，區分所有權人住戶負有分擔共用部分修繕等費用之義務。

3、經營危險營業之投保義務

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。前項投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管委會應代為投保。其保險費、差額補償費及其他費用由該住戶負擔（公寓 17）。亦即經營危險營業之住戶，負有投保公共意外責任保險之義務。

4、容忍義務

住戶對他住戶因維護、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；對管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分設置管線必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，亦同（公寓 6 II、III）。換言之，住戶對他住戶或管委會進入或使用其專有部分以維護或修繕專有部分或共用部分時，負有容忍之義務。

5、不為一定行為之義務

住戶不得為下列行為：

(1) 不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、震動及其他與此相類之行為。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 住戶飼養寵物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。(公寓 16)

(5) 住戶於維護、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(公寓 6I)。

以上是公寓大廈住戶權利義務之概觀，釐清住戶相互間之權利義務關係，方能妥適調整彼此間之利益衝突，維持生活秩序。

參、生活秩序之維護機制

前已述及，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

自律性之維護機制，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¹²。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

¹² 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 22，1997 年 10 月。

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

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房空避難設備之構造、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 8 II）。

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 14 I）。

②區分所有權人有一、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「被告應於判決確定之日起三個月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¹³。

(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「被告應於判決確定之日起三個月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，

¹³ 同前註 6 所揭書，頁 151、161（王惠光執筆）。

故其本質仍為給付之訴¹⁴。

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¹⁵。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：

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。	同上	第十六條 IV 第四七條

¹⁴ 同前註（王惠光執筆）。

¹⁵ 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。

(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。	同上	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。	同上	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。	同上	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。	同上	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。	同上	第十六條 II 第四九條

	(9)未經核准，破壞或變更主要構造。	同上	第十六條Ⅲ 第四九條
	(10)未依決議繳納公共基金者。	同上	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。		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。	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。	第十六條Ⅱ 第四九條
		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。	
(4)其他違反一般住戶應作	罰則與一般住	參照上列一	

為或不作為之義務者。	戶相同。	般住戶之規定。
------------	------	---------

四、結語

公寓大廈已成為現代人居住形態之新主流，它是一般小市民安身立命之處所。公寓大廈住戶生活秩序之維護，有賴住戶本身基於「己所不欲，勿施於人」之理念，在行為上自我約束，亦即須賴住戶內在的約制。惟當住戶無法自我約束時，則需透過外在的約制，加以維護。

如前所述，我國公寓大廈管理條例所定外在的約制，確立了自律性與他律性兩種維護機制，前者由管委會對違規住戶輕者予以勸告制止，重者訴請強制出讓或遷離，後者由主管行政機關對違規住戶處以罰鍰，甚至由司法機關科以刑責。透過此等機制之運作，期能凝聚社區共同意識，促進社會和諧，提昇國民生活品質。

參考文獻

1. 尹章華、王惠光、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。
2. 立法院秘書室編印，公寓大廈管理條例，法律案專輯第184輯，民國85年版。
3. 行政院研考會編印，公寓大廈管理問題之研究，民國86年版。
4. 李樸，民法總則之理論與實用，自刊，民國78年版。
5. 施啟陽，民法總則，三民書局，民國94年版。
6. 溫豐文，土地法，自刊，2005年版。
7. 溫豐文，論公寓大廈管理委員會，法令月刊第46卷第10期，1997年10月。
8. 鈴木祿彌，物權法講義，創文社，昭和58年版。
9. 稻本洋之助、鎌野邦樹，コンメンタール・マンション区分所有法，日本評論社，2004年版。