

三、商標設計。
四、專利買賣介紹。

台乙行百貨股份有限公司
專營各種百貨雜項

◎字標記申請、品質輔導及內銷檢驗登記、
UL、FCC、BS、CSA、VDE、AS

談

公寓大廈管理條例(一)

趙弘儒

一、前言：

由於近來公寓大廈如雨後春筍般聳立在各都會區，而此集合式之住宅動輒數百戶，以致於住戶間之所有權關係及相鄰關係均日趨複雜，而對共同生活空間之公寓大廈之管理維護，其爭議也層出不窮。因此，為解決此問題，內政部經十多年研議，終於在今年六月二十八日經立法院通過【公寓大廈管理條例】，使上述問題有一法律可以依循解決，同時使民衆之居家生活受到更安全、安寧之保障。

二、立法沿革：

(一)公寓大廈管理條例(以下稱本條例)乃由內政部於七十二年間即著手研議，延宕數年，因近來發生多起重大火警，喪失數十條人命後，公共安全乃為朝野所重視，終於於行政院在八十二年間完成草案送交立法院，經立法院一年多之審議，終於通過此一法案。

(二)依據本條例草案之立法重點分為四部分：

①規範住戶間彼此間之權利義務關係，以期住戶間能維持和諧之相鄰關係。

②維護區分所有權之生活環境品質。對建物安全、噪音、違法營業、公共安全之維護等事項，訂定

基本標準，使住戶可以依循。

③賦予「管理委員會」之法定地位。使管理委員會能取得法律上之地位而代表全體住戶管理公共事務。

④違反上述②規定之處罰規定。

(三)本條例在立法上儘量避免政府公權力介入，一切事務以住戶自律自約為原則，因此，經由住戶全體簽訂管理公約，再透過管理委員會來執行乃本法主要基本架構。

三、重要名詞解釋：

在房地產市場上，由於建商販售時之技術，乃利用許多特殊名詞，藉以欺騙消費者，本條例有鑑於此，乃將相關名詞、名稱於第三條中加以定義，以免一般民衆造成混淆。茲將有關重要名詞加以說明：

(一)區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其他共用部分按應有部分所有權。上述每一擁有所有權者稱為區分所有權人，由全體區分所有權人組成區分所有權人會議，議決有關居住建築物之一切事項，為公寓大廈管理之最高權力機構。

(二)專有部分：指公寓大廈之全部或一部，具有「使用上之獨立性」，且為區分所有之標的者。此部分為一

般所稱室內使用部分，包含陽台、露台等，此部分所有權人享有完全使用上之獨立性，不須與他人共用。

(三)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。在立法院委員會審查時，曾將共同部分列舉包含：建物座落之地面、基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、走廊、大廳、樓梯間、電梯間、共同出入口、庭院、中央空調系統等，但於院會審查時又修改為現行條文，不過仍可作為共用部分範圍之參考。

(四)約定專用部分：公寓大廈共同部分經約定供特定區分所有權人使用者。如地下室停車位經約定由特定區分所有權人使用。但此停車位係指無獨立產權登記者，如有獨立產權登記之停車位，係屬「專有部分」而非約定專用部分。

(五)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。依行政院草案之立法精神，因社區中之娛樂、休閒及景觀設施，其設置場所不定，故將其歸類於此，而不屬於共用部分。

(六)管理委員會：指住戶為執行區分所有權人會議決議事項暨公寓大廈管理維護工作，互選管理委員若干人設立之組織。管理委員會為執行機構，執行區分所有權人會議決議之事項。且依本條例規定，管理委員會有當事人能力，得為民、刑訴訟之當事人，故得代表全體住戶行使權利，其所得利益仍歸全體住戶享有。

(七)住戶：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。住戶得為管理委員會之成員，故將專有部分出租予第三人時，承租人得為管理委員，並議決管理委員會所提之事項。

四、結論：

本條例乃目前規範居家生活安全、安寧最直接之法律，故又有「居家憲法」之稱。本文僅就重要名詞之定義加以闡述，有關住戶間之權利義務、管理委員會之成立及權責等重要事項，容於後文詳述。

在環境保護問題日益受到重視的今天，義大利商 ROB 塑膠技術股份有限公司(ROB PLASTOTECNICA SPA)生產的防止土壤沖蝕、保持及補強土壤用塑膠製結構加肋網，瀝青和混凝土補強用塑膠加肋網、河流、海岸、水道保護用土木工程塑膠結構加肋網和土木工程用塑膠結構加肋網等商品愈來愈受到建築業者的歡迎。

義大利商 ROB 塑膠技術股份有限公司為 TENAX 集團成員之一，專門負責標有 TENAX 商標的商品在歐洲、亞洲、南美洲、大洋洲、非洲等地的行銷事務。該公司已直接或間接透過各地經銷商和代理商在世界各國銷售其 TENAX 商標的商品；並定期於國際性建築材料專業雜誌如 GEOSYNTHETICS WORLD, GEOTECHNICAL FABRICS REPORT, BUILDING AND CONSTRUCTION NEWS, GEOTECHNICAL NEWS 等刊登廣告，更經常參與國際商品展示會或研習會。因為該公司的產品與地質技術和土木工程相關，所以，他們以提供必要技術資訊以及在專業雜誌上刊登廣告，同時結合參與專業技術展示的方式，對工程師展開促銷行動，這樣的促銷行動不僅在市場中收到良好效果，更

使得 TENAX 商標在國際間享有盛名。

王宗佩

早在西元一九七六年，ROB 塑膠技術股份有限公司即以 TENAX 商標在義大利申請註冊並獲准，後來又陸續取得國際註冊(指定國家包括比荷盧、法國、奧地利、德國、葡萄牙、瑞士等)，另外，也在瑞典、挪威、紐西蘭、日本、芬蘭、澳洲、美國、加拿大、英國等國擁有商標專用權。

自從 TENAX 商標的聲名遠播之後，我國水利局、國道新建公路局、省道公路局、中興工程顧問公司、中華工程顧問公司也曾與 ROB 塑膠技術股份有限公司洽談合作計畫，因此，台灣建築業和土木工程業者都對 TENAX 商標及其所代表之高科技和專業技術十分熟悉，標有 TENAX 商標的產品在該專業領域的地位也日益穩固。

