



## 公寓大廈管理條例(二)

趙弘儒

### 一、前言：

前已就本條例中一些重要名詞作一說明，本文將對本條例中最重要之住戶權利義務關係作一敘述，使每個人了解對其所居住環境應負之責任及應有之權利。

### 二、住戶之權利及限制：

每一住戶對其居住環境有其不可侵犯之權利，但此權利之行使則不可侵害他人之權益或危害公共安全，故本條例對住戶應有之權利及行使權利之限制，均有明確的規範。

#### (一) 對專有部分之權利：

① 對專有部分得自由使用、收益、處分，並排除他人之干涉。(§ 4 I)

#### (二) 權利之限制：

1. 對專有部分得自由使用、收益、處分，並排除他人之干涉。(§ 4 I)

#### (三) 權利之限制：

2. 專有部分之處分、設定負擔不得與共用部分之應有部分及基地所有權分離為之。此項規定即指房屋(專有部分)及公共設施、停車位(共用部分)須一同出賣或設定負擔，不得分離出賣或設定負擔予不同之人。

(一) 維護住宅安全、安寧、衛生之義務：

③ 修繕權利：

因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線之必要，得進入他住戶之專有部分或約定專用部分，他住戶不得拒絕。但應選擇損害最少之處並補償所生之損害(回復原狀)。(§ 6 I II)

他住戶如拒絕其進入時，得法院請求為必要之處置。維護、修繕時不得妨害他住戶之安寧、安全及衛生。上述所謂必要處置，因尚無實例可供參考，但依法理應係請求為法院按強制執行法之相關規定，強制其容忍他人修繕之行為。

(二) 對共同部分之權利：

① 各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用、收益之權。(§ 8 S 9)

② 權利之限制：住戶對共同部分之使用應依其設置目的及通常使用方式為之。如有違反，管理委員會得請求主管機關或法院禁止，如有損害，並應負責賠償。

(三) 區分所有權人(住戶)得出席區分所有人會議，並議決有關公寓大廈管理事項。

1. 公寓大廈本身所占地面。2. 走廊、樓梯；及通往室外之通路或門廳；社區內巷道、防火

1. 對專有部分得自由使用、收益、處分，並排除他人之干涉。(§ 4 I)

② 對專有部分得自由使用、收益、處分，並排除他人之干涉。(§ 4 I)

③ 對專有部分得自由使用、收益、處分，並排除他人之干涉。(§ 4 I)

④ 對專有部分得自由使用、收益、處分，並排除他人之干涉。(§ 4 I)

⑤ 對專有部分得自由使用、收益、處分，並排除他人之干涉。(§ 4 I)

⑥ 對專有部分得自由使用、收益、處分，並排除他人之干涉。(§ 4 I)

⑦ 對專有部分得自由使用、收益、處分，並排除他人之干涉。(§ 4 I)

⑧ 對專有部分得自由使用、收益、處分，並排除他人之干涉。(§ 4 I)

⑨ 對專有部分得自由使用、收益、處分，並排除他人之干涉。(§ 4 I)

⑩ 對專有部分得自由使用、收益、處分，並排除他人之干涉。(§ 4 I)

⑪ 對專有部分得自由使用、收益、處分，並排除他人之干涉。(§ 4 I)

⑫ 對專有部分得自由使用、收益、處分，並排除他人之干涉。(§ 4 I)

⑬ 對專有部分得自由使用、收益、處分，並排除他人之干涉。(§ 4 I)

⑭ 對專有部分得自由使用、收益、處分，並排除他人之干涉。(§ 4 I)

⑮ 對專有部分得自由使用、收益、處分，並排除他人之干涉。(§ 4 I)

⑯ 對專有部分得自由使用、收益、處分，並排除他人之干涉。(§ 4 I)

⑰ 對專有部分得自由使用、收益、處分，並排除他人之干涉。(§ 4 I)

⑱ 對專有部分得自由使用、收益、處分，並排除他人之干涉。(§ 4 I)

⑲ 對專有部分得自由使用、收益、處分，並排除他人之干涉。(§ 4 I)

⑳ 對專有部分得自由使用、收益、處分，並排除他人之干涉。(§ 4 I)

㉑ 對專有部分得自由使用、收益、處分，並排除他人之干涉。(§ 4 I)

㉒ 對專有部分得自由使用、收益、處分，並排除他人之干涉。(§ 4 I)

㉓ 對專有部分得自由使用、收益、處分，並排除他人之干涉。(§ 4 I)

㉔ 對專有部分得自由使用、收益、處分，並排除他人之干涉。(§ 4 I)

卷。

3. 公寓大廈之基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板、及屋頂之構造。

4. 其他有違相關法令限制者。

如係於本條例施行前已取得建造執照者，不受本條例之限制。

。(§ 43)

③ 對公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺、及防空避難室，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、或其

他類似行為。(§ 8)

④ 對公用部分、約定共同部分之修繕、管理、維護，所須費用由全體住戶按比例分擔。(§ 10、11)

⑤ 對公用部分、約定共同部分之修繕、管理、維護，所須費用由全體住戶按比例分擔。(§ 10、11)

⑥ 對公用部分、約定共同部分之修繕、管理、維護，所須費用由全體住戶按比例分擔。(§ 10、11)

⑦ 對公用部分、約定共同部分之修繕、管理、維護，所須費用由全體住戶按比例分擔。(§ 10、11)

⑧ 對公用部分、約定共同部分之修繕、管理、維護，所須費用由全體住戶按比例分擔。(§ 10、11)

⑨ 對公用部分、約定共同部分之修繕、管理、維護，所須費用由全體住戶按比例分擔。(§ 10、11)

⑩ 對公用部分、約定共同部分之修繕、管理、維護，所須費用由全體住戶按比例分擔。(§ 10、11)

⑪ 對公用部分、約定共同部分之修繕、管理、維護，所須費用由全體住戶按比例分擔。(§ 10、11)

⑫ 對公用部分、約定共同部分之修繕、管理、維護，所須費用由全體住戶按比例分擔。(§ 10、11)

⑬ 對公用部分、約定共同部分之修繕、管理、維護，所須費用由全體住戶按比例分擔。(§ 10、11)

⑭ 對公用部分、約定共同部分之修繕、管理、維護，所須費用由全體住戶按比例分擔。(§ 10、11)

⑮ 對公用部分、約定共同部分之修繕、管理、維護，所須費用由全體住戶按比例分擔。(§ 10、11)

⑯ 對公用部分、約定共同部分之修繕、管理、維護，所須費用由全體住戶按比例分擔。(§ 10、11)

⑰ 對公用部分、約定共同部分之修繕、管理、維護，所須費用由全體住戶按比例分擔。(§ 10、11)

⑱ 對公用部分、約定共同部分之修繕、管理、維護，所須費用由全體住戶按比例分擔。(§ 10、11)

⑲ 對公用部分、約定共同部分之修繕、管理、維護，所須費用由全體住戶按比例分擔。(§ 10、11)

⑳ 對公用部分、約定共同部分之修繕、管理、維護，所須費用由全體住戶按比例分擔。(§ 10、11)

㉑ 對公用部分、約定共同部分之修繕、管理、維護，所須費用由全體住戶按比例分擔。(§ 10、11)

㉒ 對公用部分、約定共同部分之修繕、管理、維護，所須費用由全體住戶按比例分擔。(§ 10、11)

㉓ 對公用部分、約定共同部分之修繕、管理、維護，所須費用由全體住戶按比例分擔。(§ 10、11)

㉔ 對公用部分、約定共同部分之修繕、管理、維護，所須費用由全體住戶按比例分擔。(§ 10、11)

(文接自二版)

註九：參司法院七十六年八月十四日(76)

廳民三字第2718號函復台高

院。

註十一：同註九。

註十二：法定應繼分——(1)配偶與直系血親卑親屬同為繼承時，應繼分按人數平均。(2)配偶與父母(或兄弟姐妹)同為繼承時，配偶之

應繼分為全遺產二分之一，其餘

二分之一由父母(或兄弟姐妹)

均分。(3)配偶與祖父母同為繼承

時，配偶之應繼分為全遺產三分

之二，其餘三分之一由祖父母均

分。(4)配偶與兄弟姐妹同為繼承

時，配偶之應繼分為全遺產三分

之二，其餘三分之一由兄弟姐妹均

分。

另，台灣地區與大陸地區人民關係條例特別規定：被繼承人在台灣地區之遺產，由大陸地區人民依法繼承者，其所得財產總額

，每人不得逾新台幣二百萬元。

承之人；台灣地區無繼承人者，歸

屬國庫(第六十七條第一項)。

遺產中有為台灣地區繼承人賴以

居住之不動產者，大陸地區繼承

人不得繼承之，其價額不計入遺

產總額(同條第四項)。

四、結語：

有關住戶權利義務之規定，乃本條例之重點之一，亦是第一部有規範住戶使其住宅權利義務之法規，且其中有許多規定與社會多年習慣完全不同，故應多加注意，以免沿襲以往之習慣而誤觸法規，不可不慎。