管委會，可管不可罰

葉雪鵬（曾任最高法院檢察署主任檢察官）

臺灣地區山明水秀，氣候宜人，被人羡稱為「美麗寶島」，但適於人們居住的建築用地卻不多，以致近年來新建物幾乎都是向上發展，到處高樓林立，一棟比一棟高！水泥叢林雖然解決了不少人居住問題，為民眾帶來舒適的居住環境。由於入住高樓大廈的人口增多，也衍生出不少居住環境的問題。政府為了加強公寓大廈的管理與維護，提昇人民的居住品質，在民國八十四年六月二十八日公布了《公寓大廈管理條例》，專事管理有如雨後春筍般冒出的公寓、大廈。

綜觀這條例的立法意旨，原則上是賦予公寓、大廈內的住戶有自主的管理權，必要時才由主管機關的公權力適度介入。住戶自主管理權的行使，是透過「區分所有權人會議」來發揮管理功能。區分所有權人會議的組織，有如我國政府組織中的「立法院」，對公寓、大廈內有關管理事務，有決議的權限。這會議成員是由公寓、大廈內的「區分所有權人」所組成。「區分所有」的定義，依這條例第三條第二款的釋示，是指：「數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。」法條中提及的「專有部分」，同條第三款也有釋示，是指：「公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」區分所有權人會議既是藉由會議方式達成管理任務，依這條例第二十五條第一項的規定，每年至少要定期舉行會議一次。發生重大事故必需及時處理的時候，可以召開臨時會議來處理。

公寓大廈區分所有權人會議所有決議事項，依這條例第二十九條第一項規定，要成立「管理委員會」或推選「管理負責人」來執行。管理委員會執行區分所有權人會議決議以及本身會議所作的決議，不是漫無限制地想怎麼做就怎麼做，要注意到這條例第三十七條所定：「管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」就算這條例沒有規定的事項，依第一條第二項的規定，要「適用其他法令之規定規約。」所以，其他法令有禁止的規定，也可以適用在公寓大廈的區分所有權人會議決議和管理委員會的決議上。

前些日子有平面媒體報導：台中地區一處大樓的管理委員會，就因為沒有注意到一些限制權限的規定，自行擴權損害到大樓住戶的權益，被民事法院判決要賠償權益受損住戶的損失。起因是該大樓的區分所有權人會議，為了維護大樓整體美觀，通過一則「規約」，禁止住戶在外牆窗戶裝設鐵窗。一位何姓住戶不理規約，自行在住宅的外牆窗戶裝上鐵窗，管理委員會認為何姓住戶此舉違反了大樓住戶的「規約」，要他回復原狀。何姓住戶置之不理，管理委員會便將何姓住戶進出大樓大門使用的感應磁卡消磁，使他無法進出大樓。原本想將房屋出租的何姓住戶認為管理委員會此舉使他無法將房屋出租，損失租金五萬多元，對管理委員會提起民事訴訟，要求賠償損害。新聞報導指何姓住戶已獲得法院勝訴的判決，管理委員會必須如數賠償何姓住戶的損失。

「規約」－是公寓、大廈區分所有權人為了增進共同利益，確保良好生活環境，經過區分所有權人會議決議制訂的書面公約，公寓、大廈全體住戶都應遵守，住戶如有不滿規約內容的約制，也只有默默承受，因為規約是經過區分所有權人會議通過，具有住戶共同意見的基礎，少數人縱有不同意見，也只有共同遵守，不容自作主張，惹是生非。大樓外牆不得裝置鐵窗，目的是在維護大樓外牆的整體美觀，可以增進大樓的價值。管理委員會對違反「規約」的住戶要求回復原狀，具有捍護全體住戶權益的正當性。為什麼要負起民事上的損害賠償責任？問題是在執行方法過於粗糙的緣故。

何姓住戶是這棟大樓的區分所有權人之一，理應與大樓內其他區分所有權人一樣，有使用大樓的感應磁卡進出大門的權利。雖然何姓住戶有違反大樓住戶「規約」的情事，行為值得非議，但大樓的管理委員會是否有權使用懲罰方式剝奪住戶的權利？

「人民之財產權，應予保障。」是我國《憲法》第十五條所明定。關係人民的權利義務事項，依《中央法規標準法》第五條第二款的規定，「應以法律定之。」大樓住戶的「規約」，只是約束大樓住戶的一種公約，不具法律的效力。《公寓大廈管理條例》的法條中，也沒有賦予對違反規約者有處罰的權力，則在無法律的依據下，逕行作出處罰的措施，便是違反保護他人的法律，他人如果因此受到損害，依民法第一百八十四條第二項的規定，要負損害賠償責任。

也許有人覺得法律如此規定，管理委員會對於住戶違反「規約」的行為，豈非束手無策，任由不守規約的住戶為所欲為，使整棟大樓外觀面目全非，也非大樓區分所有權人之福。關於這點，管理委員會只要依據這條例的相關規定，細心處理，是可以完滿解決的。因為這條例的第八條第一項明定：住戶在大樓外牆裝置鐵窗，大樓的規約已有規定，或者區分所有權人會議另有決議，只要規約或決議曾經向大樓的主管機關報備過，住戶就有遵守的義務。違反這項規定，依同條第二項規定，管理委員會應予制止，經制止而不遵從，應報請主管機關依第四十九條第一項規定處以罰鍰，同時可以要求這住戶在一個月內回復原狀。「逾期未回復原狀者，得由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。」管理委員會有法定的好方法不用，卻自行擴權損及他人權利，賠了金錢可說是咎由自取，不能責怪法律規定不周詳！

**（本文登載日期為101年12月7日，文中所援引之相關法規如有變動，仍請注意依最新之法規為準）**