

房地產經典③

實用公寓大廈管理條例

林永汀／著

房地產經典③

實業叢書

廈門管理條例

林永汀／著

房地產經典³

實用公寓大廈管理條例

作者——林永汀

編輯——曹淑綺、林建君、陳慧敏

發行人——林永汀

出版者——永汀文化出版事業有限公司

負責人——林福欽

地址——台北縣板橋市雙十路二段一三〇巷二弄二七號

電話／(〇二)二五三九七五五

局版台業字第六二一一號

製作完稿——世潮出版有限公司

製版印刷——長紅彩色印刷公司

總經理——農學股份有限公司

新店市寶橋路二三五巷六弄六號二樓

電話／(〇二)九一七八〇二二

傳真／(〇二)九一五七二二二

※版權所有・翻印必究

●本書如有缺頁、裝訂錯誤請寄回本公司更換

初版一刷／中華民國84年10月

精裝定價560元

作者序

〈里仁爲美，拼死吃河豚〉

河豚，滋味鮮美，但其體內卵巢、肝臟及表皮含有劇毒，許多人還是很喜歡吃牠；所以，有句俗話說：「拼死吃河豚」。

都市生活，繁忙緊張，居住環境更是狹窄，大多數人還是不畏高房價，喜歡往都市裡擠，原因無它，但求便利性而已，讓人不禁想起「拼死吃河豚」這句話。

其實，不管是都市，還是鄉郊住宅，集居趨勢已不可避免；加上台灣土地資源有限，建築型態，不是櫛比鱗次，就是往空中、地下發展，不但使「住宅」的概念改變，同居一棟大樓、一處公寓的人們，爲了追求「里仁爲美」的生活，尤其要有「拼死吃河豚」的精神。

怎麼說呢？因爲，想要在不能信賴個人自我力量能夠改變的集居生活環境裡，追求一個舒適、寧靜、安謐、安全、祥和、衛生的生活方式，除了每一個

人在集居生活裡都必須摒棄「明哲保身，自求多福」和「自掃門前雪，莫管他人瓦上霜」的心態外，也必須時時的「檢點」自己，是不是侵害鄰居住戶的權益；更重要的，還必須要有勇氣糾正鄰居住戶的不法生活行為或不當生活模式，這不是要求集居生活好還要更好的「拼死吃河豚」嗎？

偏偏社區生活文化的品質與社區生活形成的原因，是背道而馳，呈現反比曲線的。簡單的講，人類文明愈進步，造屋技術愈精良，聚居情形愈普遍，人際交往愈頻繁，接觸關係愈緊密，但存在於人們內心文化共識，未必能說愈來愈薄弱，不容置疑的，卻相對明顯跟不上文明的進步，呈現於外者，厥為相互關懷不足、疏離落陌加重，群居生活的社區文化當然不能形成，也不容易有優良的品質。

倫理道德意識，是約束人類群居生活關係的原始力量；漸漸地，發自人們內心的倫理道德意識不足以拘束人類群居生活關係時，借用強制外力約束群居人際關係的法律規範於焉產生，這就是所謂「從身分到契約」的人際關係變革與發展。用法律規範約束人類群居關係，固然是不得不然的結果，卻也不能不承認不是一個無奈的現象。

公寓大廈管理條例就是在這樣的趨勢環境下產生的。如果公寓大廈內的共居住戶，能夠用自發性的自主意識達到自治規律，何須制定法律用強制外力來約束共居住戶的生活關係？就是因為公寓大廈內共居住戶的自發性自主意識，不足以形成自治規律約束群體生活關係，所以不得不製頒法律，透過強制規範維持一個合乎正義的公平公正合理的生活秩序。

舉個例子來說。住在大樓裡的陳小華，剛滿四歲，活潑好動，體力充沛，平常在家裡蹦蹦跳跳，玩具掉落在鋪地磚的地板上，媽媽都要加以制止，以免吵到樓下鄰居；可是，陳小華幼小純潔心靈裡卻相當奇怪，為什麼樓上一天到晚乒乒乓乓的吵死人了，媽媽卻不講話？自己只不過跳兩下就不可以？

再舉個例子。張三夫妻倆省吃儉用好幾年，買了一戶新建大樓的四樓，交屋之後，張三夫妻倆隨即辛苦的到郊外挖泥土回來填滿了兩座花台，種滿花花草草，綠意盎然；可是，住了半年，其他住戶的花台不但空空如也，光禿一片，一樓住戶還把房子租給別人開餐廳，抽油煙機、冷卻水塔的噪音吵得張三覺得自己像個傻瓜。

「守法、守規矩的人像傻瓜」，是當前台灣法治根基不深、公權力不張所

顯現的悲哀。這種「悲哀」，相信許多人都曾經歷過。深夜裡，你停在十字路口等綠燈，身旁的車子呼嘯而過，闖了紅燈過去了，你還痴痴的等綠燈，活像個傻瓜。在都市大馬路十字路口上，一排車子等在左轉專用車道上等左轉燈號，偏偏有許多聰明的人不願排隊等候，擠在路口，左轉燈號亮起，爭著左轉，排隊等候的車子只能左轉三、四部，一大群守規矩排隊的人成了傻瓜。

合乎正義的公平公正合理的群居生活秩序，必須全體群居分子發乎於內心的自發、自覺、自醒的共同努力，始足以致之，千萬不要讓守法守規矩的人當傻瓜。公寓大廈管理條例雖然早自民國七十二年就已著手研擬，相當諷刺的是，卻因多起重大意外災害事件催生始足以完成立法，或許是亡羊補牢，但透過法律強制規範，還是得發揮「拼死吃河豚」的精神，檢點自己，也要有勇氣糾正別人，才能創建安逸、安全、安寧與衛生的群居生活環境。

永汀不才，就公寓大廈管理事務蒐羅二百個問題予以解析討論，粗淺意見或有不週，問題面也容非無遺珠之憾，尚祈各方賢達不吝賜正，共創「里仁爲美」的群體生活環境。

林永汀 序於一九九五年九月十二日

房地產經典③

實業地產

廈門管理條例

林永汀／著

作者序

「里仁爲美，拼死吃河豚」

河豚，滋味鮮美，但其體內卵巢、肝臟及表皮含有劇毒，許多人還是很喜歡吃牠；所以，有句俗話說：「拼死吃河豚」。

都市生活，繁忙緊張，居住環境更是狹窄，大多數人還是不畏高房價，喜歡往都市裡擠，原因無它，但求便利性而已，讓人不禁想起「拼死吃河豚」這句話。

其實，不管是都市，還是鄉郊住宅，集居趨勢已不可避免；加上台灣土地資源有限，建築型態，不是櫛比鱗次，就是往空中、地下發展，不但使「住宅」的概念改變，同居一棟大樓、一處公寓的人們，爲了追求「里仁爲美」的生活，尤其要有「拼死吃河豚」的精神。

怎麼說呢？因爲，想要在不能信賴個人自我力量能夠改變的集居生活環境裡，追求一個舒適、寧靜、安謐、安全、祥和、衛生的生活方式，除了每一個

人在集居生活裡都必須摒棄「明哲保身，自求多福」和「自掃門前雪，莫管他人瓦上霜」的心態外，也必須時時的「檢點」自己，是不是侵害鄰居住戶的權益；更重要的，還必須要有勇氣糾正鄰居住戶的不法生活行為或不當生活模式，這不是要求集居生活好還要更好的「拼死吃河豚」嗎？

偏偏社區生活文化的品質與社區生活形成的原因，是背道而馳，呈現反比曲線的。簡單的講，人類文明愈進步，造屋技術愈精良，聚居情形愈普遍，人際交往愈頻繁，接觸關係愈緊密，但存在於人們內心文化共識，未必能說愈來愈薄弱，不容置疑的，卻相對明顯跟不上文明的進步，呈現於外者，厥為相互關懷不足、疏離落陌加重，群居生活的社區文化當然不能形成，也不容易有優良的品質。

倫理道德意識，是約束人類群居生活關係的原始力量；漸漸地，發自人們內心的倫理道德意識不足以拘束人類群居生活關係時，借用強制外力約束群居人際關係的法律規範於焉產生，這就是所謂「從身分到契約」的人際關係變革與發展。用法律規範約束人類群居關係，固然是不得不一然的結果，卻也不能不承認不是一個無奈的現象。

公寓大廈管理條例就是在這樣的趨勢環境下產生的。如果公寓大廈內的共居住戶，能夠用自發性的自主意識達到自治規律，何須制定法律用強制外力來約束共居住戶的生活關係？就是因為公寓大廈內共居住戶的自發性自主意識，不足以形成自治規律約束群體生活關係，所以不得不不要制頒法律，透過強制規範維持一個合乎正義的公平公正合理的生活秩序。

舉個例子來說。住在大樓裡的陳小華，剛滿四歲，活潑好動，體力充沛，平常在家裡蹦蹦跳跳，玩具掉落在鋪地磚的地板上，媽媽都要加以制止，以免吵到樓下鄰居；可是，陳小華幼小純潔心靈裡卻相當奇怪，為什麼樓上一天到晚乒乓球乒的吵死人了，媽媽卻不講話？自己只不過跳兩下就不可以？

再舉個例子。張三夫妻倆省吃儉用好幾年，買了一戶新建大樓的四樓，交屋之後，張三夫妻倆隨即辛苦的到郊外挖泥土回來填滿了兩座花台，種滿花花草草，綠意盎然；可是，住了半年，其他住戶的花台不但空空如也，光禿一片，一樓住戶還把房子租給別人開餐廳，抽油煙機、冷卻水塔的噪音吵得張三覺得自己像個傻瓜。

「守法、守規矩的人像傻瓜」，是當前台灣法治根基不深、公權力不張所

顯現的悲哀。這種「悲哀」，相信許多人都曾經歷過。深夜裡，你停在十字路口等綠燈，身旁的車子呼嘯而過，闖了紅燈過去了，你還痴痴的等綠燈，活像個傻瓜。在都市大馬路十字路口上，一排車子等在左轉專用車道上等左轉燈號，偏偏有許多聰明的人不願排隊等候，擠在路口，左轉燈號亮起，爭著左轉，排隊等候的車子只能左轉三、四部，一大群守規矩排隊的人成了傻瓜。

合乎正義的公平公正合理的群居生活秩序，必須全體群居分子發乎於內心的自發、自覺、自醒的共同努力，始足以致之，千萬不要讓守法守規矩的人當傻瓜。公寓大廈管理條例雖然早自民國七十二年就已著手研擬，相當諷刺的是，卻因多起重大意外災害事件催生始足以完成立法，或許是亡羊補牢，但透過法律強制規範，還是得發揮「拼死吃河豚」的精神，檢點自己，也要有勇氣糾正別人，才能創建安逸、安全、安寧與衛生的群居生活環境。

永汀不才，就公寓大廈管理事務蒐羅二百個問題予以解析討論，粗淺意見或有不週，問題面也容非無遺珠之憾，尚祈各方賢達不吝賜正，共創「里仁爲美」的群體生活環境。

林永汀 序於一九九五年九月十二日

實用公寓大廈管理條例 目錄

作者序——里仁爲美，拼死吃河豚 / 三

第一章 基礎概念

- 一 公寓大廈管理條例規範的事項內容 / 二五
- 二 住居憲法・住戶自治法・住宅管理基本法 / 二七
- 三 公寓大廈管理維護的法律適用關係 / 二九
- 四 建築物區分所有關係的特別規定 / 三一
- 五 建築物相鄰關係的明文與補充規定 / 三三
- 六 公寓大廈管理條例的主管機關 / 三五
- 七 鄉、鎮、市、區公所辦理業務的權限 / 三七
- 八 哪些人適用公寓大廈管理條例 / 三九
- 九 「住戶」認定的實務上疑義 / 四一
- 一〇 哪些房屋適用公寓大廈管理條例 / 四三

第二章 公寓大廈的產權登記

- 一一 區分所有建物基地適用公寓大廈管理條例 / 四五
 - 一二 商業用及工業用大樓適用公寓大廈管理條例 / 四七
 - 一三 一人所有的公寓大廈適用公寓大廈管理條例 / 四九
 - 一四 集合住宅社區準用公寓大廈管理條例的範圍 / 五一
 - 一五 集合住宅社區準用公寓大廈管理條例的問題 / 五三
 - 一六 集合住宅社區是強制準用還是任意準用 / 五五
 - 一七 公寓大廈管理條例生效施行日期與不溯及既往 / 五七
 - 一八 公寓大廈管理條例施行前取得建照的法律適用 / 五九
 - 一九 老舊公寓大廈適用公寓大廈管理條例的方式 / 六一
 - 二〇 公寓大廈管理維護有待補充的行政命令 / 六三
- 二一 建築物區分所有的定義 / 六七
- 二二 建築物區分所有的類型 / 六九
- 二三 建築物區分所有的產權構成 / 七一

二四	專有部分的「構造上可獨立使用」特質	／七三
二五	構造上與使用上「獨立性」的實體認定	／七五
二六	構造上與使用上「獨立性」的觀念認定	／七七
二七	不得成為專有部分的區分所有建物設施	／七九
二八	地下室停車位是不是可以登記為專有部分	／八一
二九	區分所有建物專有部分的相鄰關係	／八三
三〇	區分所有建物的產權測繪登記	／八五
三一	共用部分的產權測繪與登記	／八七
三二	共用部分的產權也有不辦登記的	／八九
三三	統一地政與建管機關計算建物面積的方式	／九一
三四	共用部分不能辦理分割及其例外	／九三
三五	公寓大廈的「權利一體性」特質	／九五
三六	公寓大廈住戶團體色彩的「成員權」	／九七
三七	專有部分與共用部分的主物從物關係	／九九
三八	專有部分與共用部分的區隔以使用執照為準	／一〇一

第三章

公寓大廈的使用管理

- | | | |
|----|-------------------|------|
| 三九 | 基地所有權或使用權的應有部分 | ／一〇三 |
| 四〇 | 共用部分是否應分攤基地面積持分 | ／一〇五 |
| 四一 | 專有部分的使用、收益與處分限制 | ／一〇九 |
| 四二 | 專有部分與主建物、附屬建物的關係 | ／一一一 |
| 四三 | 區分所有權人違規使用專有部分的處罰 | ／一一三 |
| 四四 | 區分所有權人違規使用專有部分的樣例 | ／一一五 |
| 四五 | 公共設施在現實生活中存在的類型 | ／一二七 |
| 四六 | 公共設施的「大公」與「小公」概念 | ／一二九 |
| 四七 | 共用部分與附屬建物、公共設施的關係 | ／一二一 |
| 四八 | 公寓大廈管理條例區劃的共用部分 | ／一二三 |
| 四九 | 法定共用部分與約定共用部分 | ／一二五 |
| 五〇 | 「專有共用」的意義及其範圍 | ／一二七 |
| 五一 | 「共有專用」的意義及其範圍 | ／一二九 |