

公寓大厦管理

条例解读

尹章华

王惠光

林旺根

张德周

詹文凯

温丰文

合著

中国政法大学出版社

2. 31.5

30

公寓物业管理

解读

尹华平

王惠光

林旺根

张德周

詹文凯

温丰文

合著

中国政法大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

公寓大厦管理条例解读/尹章华等著. - 北京:中国政法大学出版社,2003.4

ISBN 7-5620-0960-0

I.公... II.尹... III.物业管理-条例-注释-台湾省
IV.D927.582.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 029677 号

.....

书 名	公寓大厦管理条例解读
出版发行	中国政法大学出版社
经 销	全国各地新华书店
承 印	固安华明印刷厂
开 本	880×1230 1/32
印 张	8.625
字 数	205 千字
版 本	2003 年 5 月第 1 版 2003 年 5 月第 1 次印刷
印 数	0 001-5 000
书 号	ISBN 7-5620-0960-0/D·910
定 价	20.00 元

社 址	北京市海淀区西土城路 25 号 邮政编码 100088
电 话	(010)62229563 (010)62229278 (010)62229803
电子信箱	z5620@263.net
网 址	http://www.cupl.edu.cn/cbs/index.htm

☆☆☆☆☆

声 明 1. 版权所有,侵权必究。
2. 如发现缺页、倒装问题,请与出版社联系调换。

作者简介

尹章华

东京大学法律系法学士、美国南美以美大学法律博士。

曾任台北市政府工务局法律顾问。

现任消费者文教基金会董事、消费者报导杂志社社长、海洋大学海洋法律研究所所长。

王惠光

台湾大学法学士、中兴大学法学硕士、美国加州柏克莱大学法学硕士。司法官特考及格、行政法制人员高考及格。

现任福汇律师事务所律师、东吴、淡江大学兼任讲师。

林旺根

现任台北县土地登记专业代理人公会名誉理事长、不动产交易安全策进会常务监事、长荣管理学院推广部讲师、现代地政杂志社编辑委员、土地事务月刊编辑委员、林国土地登记专业代理人事务所负责人。

张德周

中兴大学法学士、美国加州新学院博士。现任正光国际管理顾问股份有限公司董事长、科技大学教授。

2 作者简介

詹文凯

台湾大学法律系毕业、中兴大学法研所硕士、台湾大学法研
究所博士班肄业。

曾任东海大学政治系兼任讲师。

现任德诚联合法律事务所律师。

温丰文

台大法律系毕业、日本京都大学硕士、博士课程修毕。

现任东海大学法律系暨法律研究所教授。逢甲大学土地管理
研究所兼任教授，兼任省政府诉愿会委员。

内 容 简 介

被称为“住宅宪法”的公寓大厦管理条例已经于一九九五年六月经“立法院”三读通过，这项法律施行后，势必造成居住权益的重大影响；未来藉由住户自治的方式，大楼住户彼此间的法律关联将更形密切。

本书以浅显的文字及实例，详细介绍公寓大厦管理条例的基本内容、适用范围、区分所有权、大楼管理、法律救济途径、对各行业的影响和消费者应有的认识等。使读者在繁复的法律条文中，能迅速地掌握公寓大厦相关的权利义务，对自身权利的保障和住宅的管理有更深入的了解。

开创建筑物管理的全新领域

“公寓大厦管理条例”的公布施行，代表我们居住关系法制化的里程碑。随着居住型态的改变，住户相互间的关系亦日趋复杂，已非昔日单纯的敦亲睦邻道德诉求得以完全规范。给予相邻住户间必要的权利保障和行为规范，以及促进社区居民的自治自律，均是现有法律不足而必需加强之范畴。借由这个条例的施行，我们期待日后居住关系的权利义务能更加明确，纠纷也能日渐减少。

对于一个法律人而言，这项条例的制定，不仅厘清了若干民法上关于建筑物区分所有和相邻关系混沌不清的争议，更在建筑物管理上开创了一个全新的领域。虽然，一项条例未必足以解决所有相关的问题，但至少在问题的解决上提供了一些思考的方向。而社区自治的参与，也是法律人今后一项重要的课题。如何迅速且经济地掌握法律条文的内容，是法律人在这个瞬息丕变的社會中致胜的要诀。

对于一般民众而言，任何一项法律的制定或修正，

代表了部分自身权利的重新调整。尤其居住问题是每一个人均会面对的，公寓大厦管理条例中所规范的，就是这类与我们日常生活息息相关的事务。如何了解并掌握自己的权利，如何尊重邻居的权利，如何提升社区共同生活的水准，都是每个现代居民应具备的知识。那么，在法律规范的千头万绪中，如何有效地取得必要的资讯？

月旦出版社近年来对于法律知识的推广不遗余力，其解读系列丛书对社会大众法学教育之提升更素有贡献。此次所邀集撰写本书之作者群，均属相关领域中学有专精和经验丰富之学者专家，以此一高度专业之组合，使得本书在各方面均具有一定之价值。透过它，法律人可以用最有效的方式把握公寓大厦管理条例的主要内容。一般读者也可以轻易地理解这项法律中的权利义务，而其中对立法者、行政机关、消费者的建议，也具有很高的实用性，值得各方的思考和采纳。期望借由本书的出版，可以促进公寓大厦管理条例早日为社会大众理解和接纳。使每个人对其住的权义有更清楚的认识。

刘宗荣

（本文作者为台湾大学法律学系系主任）

消费者及业者从此有法可循

从事不动产中介业务多年以来，常见的买卖纠纷包括预售屋交屋迟延、坪数不实、公设比过高、“使用坪数”与权状坪数之差异等等，另外，在房屋使用上，也常见到违规营业、违章建筑、房屋修缮纠纷、公共设施使用和维护等等问题。以往对于这些问题的解决，散见于各个相关的法规，而法院和行政机关对于法规的解释和适用，亦往往莫衷一是，使得从业人员和一般民众在面临这些问题时也无所适从。公寓大厦管理条例的制定施行，对于上述问题均做了适度的规范，使得相关机关、不动产从业人员和社会大众均有所依循，减少了许多纷争，其效果是我们所乐见的。

然而，徒法不足以自行，一项内容再完备的法律如果无法让相关人员及社会大众轻易了解其规定的事项和立法目的，在施行上将难有具体的成效。而在一个迈向法治的社会中，每一个人有权利也有义务去接受与自身相关的法律资讯。居住是民生四大权利之一，每一个人都会遇到居住的问题。因此公寓大厦管理条例这项与居

住问题息息相关的法律便是每一个人应去理解认识的。在这众多艰涩的条文中，惟有借助法律专业人员的解说，我们才能顺利地接受这项法律。

本书是由数位不动产法律之专业人士共同撰述，内容深入浅出，阅读上即使是法律的门外汉也不会感到吃力。其中首先介绍公寓大厦管条例的制定原则和过程，使读者得先明了立法的目的；其次厘清建筑物区分所有权的概念和内容；再次就建筑物的管理上，详细介绍了自体性管理和行政管理的组织和管理事项；对于诉讼如何进行也有清楚的说明；另外，对于这项条例对各行业可能的冲击和消费者权益的保障和建议，均有适切的说明。透过这些详细的解说，相信读者对自身的权益能有更清楚的认识。更希望日后的房屋买卖纠纷数量因此而减少。

郑明智

(本文作者为台北市中介公会理事长、
太平洋房屋公司董事长)

进一步提升居住文化

台湾向以雄厚的外汇存底傲视全球，然而一旦提及居住品质的低落，则不得不令人面红耳赤。曾经喧腾一时的“台湾生活环境像猪圈”事件，虽有令人言过其实的嗔怒，但是酒廊、三温暖、KTV、特种行业……等营业场所侵入住宅区，防火巷搭建违章、屋顶平台非法加盖、广告招牌违法悬挂……等视觉毒瘤触目皆是，却也是不争的事实。近来，已有许多公民从曩昔“个人自扫门前雪，莫管他人瓦上霜”、“息事宁人”的自珍、鸵鸟心态中觉醒，加诸权义意识的日益高涨，对于朝夕食息空间的重视自不待言。“立法院”终于在今年六月九日完成公寓大厦管理条例三读全文，并自六月三十日起施行，相较于欧美先进社会虽显落后，然至少对此沉痾已久的宿疾，起了对症下药的法律约束力。

这部“居住宪法”，全文共计有“总则”、“住户之权利义务”、“管理组织”、“罚则”及“附则”等五章五

十二条，适用对象不仅涵盖一般所谓的社区公寓大厦，对于多数各自独立使用之建筑物、公寓大厦，其共同设施之使用与管理具有整体不可分性之集居地区者，亦在本条例的规范范围之内。其次，对于管委会、区分所有权人会议的召开、当事人能力的界定，住户规约之效力，公共基金设立、管理、运用，强制迁离恶邻要件……等等问题，均有相当程度的厘清。睽诸本条例立法目的，乃希望透过“民法物权立体化”、“敦亲睦邻立法化”、“管理组织民主化”、“公共安全入刑化”的建立，以管理委员为架构，发挥住民自治、社区共同体之功能，达到公共安居、公共安宁、公共安全等“三安”目标。惟徒法不足以自行，只有“政府相关部会”的强力宣导，及住、商双方共同维护法的威信，与执法者的落实贯彻，如此我们的居住文化才有进一步提升的可能。

月旦出版社推广法律文化事业不遗余力，在同为法律人的洪发行人睿智规划下，对台湾法律普及居功厥伟，陆续出版的《公平交易法解读》、《全民健保法解读》、《大陆税法教室》……等著作，皆能掌握主题的时效及实用性，对读者知法用法裨益良多。此次《公寓大厦管理条例解读》一书，邀请撰稿的专家包含温丰文教授、张德周博士、尹章华博士、林旺根理事长、王惠光律师、詹文凯律师等，均是专精本领域的一时之选，内

容丰富，深入浅出，甚具研究参考价值，相信必能对民众了解此部“居住宪法”，发挥宏效，特为之序。

李永然

(本文作者为永然法律事务所所长)

一部影响居住生态的法案

公寓大厦管理条例在一九九五年六月二十八日公布施行，可以预期的是，在未来都市居住生态中，这部法律必然会发生一定的影响，甚至有改造的作用。虽然这部法律的审议通过，因接连的大楼重大灾害而草草通过，条文用字和规范内容均颇为粗糙，但毕竟对整个居住生态而言，它是一部从无到有的规范，值得我们对它有所期待。

在这项条例中，除了对目前十分普遍的建筑物“区分所有”型态作更明确的界定，对各所有权人间互相的权利义务作更详尽的规定外，更重要的是创设了以大楼自治组织为管理中心的制度。透过“自体性管理”和将公权力对建筑物管理权的下放，使得大楼自治组织拥有最前线的管理权。对“公共卫生”、“公共安宁”及“公共安全”的强调，使得居住关系得以和社区生活结合，将敦亲睦邻从社会道德提升至法律层面。而透过自治组织的运作，不仅落实社区民主，更进而促使住户对居住

环境的关怀和参与。以其对居住生态可能造成之影响，无怪乎有人以“居住宪法”来称呼它。

为了使社会大众能够了解公寓大厦管理条例的规范内容，经由月旦出版社发行人洪美华小姐的倡议召集，我们几位作者分别由各人的专业撰写相关的章节。第一章立法简介和第三章中自治管理的部分由我个人执笔。第二章区分所有权部分由东海大学法律系温丰文教授执笔，温教授平日即对“区分所有”有深入的研究和精辟的论著，并指导许多相关的学位论文。第三章中公权力介入管理的部分，由“内政部营建署”建筑管理组张德周组长执笔，张组长担任建筑管理职务多年，对此一方面甚为详熟。第四章诉讼救济部分由执业多年之汇福汇法律事务所主持律师王惠光律师执笔，对诉讼之要件和程序都有详细的说明。第五章对各行业的影响由台北县土地登记代理人公会林旺根理事长执笔，他具有丰富之代书业务经验，和对各行业之深入了解。第六章对于消费者的保障，由财团法人消费者文教基金会秘书长尹章华教授执笔，最能从消费者之地位着眼。所以本书在内容上可说兼具理论和实务的需要，提供读者较完整之解读。

对于各位共同执笔人牺牲休闲时间以促成本书之完稿，在此特别表达敬意和谢意，而对月旦出版社同仁编

辑上之辛劳，亦致上十二万分之感谢。最后，仍期待读者在阅读之后，能有所收获，更能提供我们指教和建议，使本书之内容能更趋完备。

詹文凯

www.ertongbook.com

目 录

开创建筑物管理的全新领域·····	刘宗荣(1)
消费者及业者从此有法可循·····	郑明智(1)
进一步提升居住文化·····	李永然(1)
一部影响居住生态的法案·····	詹文凯(1)
第一章 居住的新规范——公寓大厦管理条例·····	(1)
1. 公寓大厦管理条例诞生了·····	(1)
2. 自体性管理的基本原则·····	(3)
3. 这部法律规范了什么·····	(6)
4. 适用上的溯及和不溯及·····	(8)
第二章 建筑物区分所有权·····	(12)
1. 什么是建筑物的区分所有权·····	(12)
2. 区分所有权的范围有哪些·····	(13)
3. 个人的独立空间——专有部分·····	(16)
4. 大公和小公——共用部分·····	(29)
5. 建筑物的基地·····	(39)