

【司法常識】



擾鄰太甚，驅出居住大樓

葉雪鵬（前最高法院
主任檢察官）

案例說明：

幾天前，報上出現一則少見的新聞，一位梁姓男子五年前隨同父親遷入桃園縣平鎮市一座大樓的十一樓居住，現在的大樓住戶雖然在同一大門進出，平時都各忙各的，鄰居之間鮮少往來，幾年下來還不知對門居是何許人物？可是這位梁姓老兄卻不一樣，住進後沒有多久就成為大樓內惡名招展的頭號人物。原來這老兄經常情緒不穩，三更半夜大吼大叫，破壞鄰居的門窗電鈴，幾杯黃湯下肚，更在社區裡到處騷擾。三年前還在家中焚燒衛生紙、舊報紙，嚇壞左鄰右舍，因此被法院依公共危險罪判處有期徒刑三個月。執行後仍然不改本性，破壞大樓的電梯門，恐嚇大樓管理委員會的委員，大樓裡很多人都被他罵過與恐嚇過。管理委員會曾經多次對他勸導、告誡，他都置之不理。大樓居民們在忍無可忍之下，發動連署要他搬家，他也不為所動，照常過著想做就做的生活。

去年年底，這大樓召開區分所有權人會議，議題之一便是討論要不要將大樓中最不歡迎的梁男逐出大樓。結果全大樓二百六十八戶區分所有權人有近九成出席，出席的區分所有權人對此議題，有九成三投下贊成票。區分所有權人會議通過議案後，管理委員會便依據決議，對梁男提出遷離大樓的民事訴訟。法院在審理過程中，梁男出庭答辯，承認自己心情低落，無法控制情緒，對不當行為已向大樓居民道歉，以後會去治療，希望能留在大樓居住，如果強制他遷出，他會流落街頭。這

些柔性說詞，沒有讓鐵了心的管理委員會態度軟化，最後法院根據管理委員會的請求，作出梁男應該遷出大樓的判決。

大樓住戶勝訴的消息傳開後，雖然只是一審法院的未確定判決，但已讓大樓居民欣喜若狂，多年來受盡梁男橫行霸道的欺凌，總算可以鬆下一口氣了！

案例分析：

居住在同一大樓的人，大家理應和睦相處，互相照應，怎麼有人會受到同是大樓住戶的排擠，不讓他在大樓居住呢？有人見到這些紛爭，搬出國之天法的憲法來說，「人民有居住及遷徙之自由。」是憲法第十條的規定，法院怎可拋開保護人民自由的憲法於不顧，用判決強迫搬遷？這些不明就裡的指摘，對法院並不公平。法官對於憲法保障人民的基本權利，怎會視而不見？不過法官執法，除了要熟悉憲法保障人民的權利以外，還要顧到其他現行有效多如牛毛的法令，這次法院作出要梁男搬離大樓的判決，便是適用一般人平時甚少接觸，在民國八十四年六月二十八日方公布施行的《公寓大廈管理條例》。

現代人的居住方式，已經逐漸向都市靠攏，原因是多方面，有些人是基於本身的工作關係，也有人為了子女的教育，最主要的誘因是都市交通便捷，生活機能良好。只是都會地區的土地，因為需求增加，早已是寸土寸金，為了容納更多人口住居，建築物只有儘量向上發展，到處都是高樓大廈。一座大樓聚居幾百人甚至上千人都不算稀罕，這些在同一屋頂下的住戶，關係密切，禍福與共。大樓中如果出現不守公共秩序，不顧大眾安寧的住戶，會嚴重影響到整個大樓的安寧秩序。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，才特別制定了公寓大廈管理條例。在這條例的規定下，使整個公寓大廈的住戶發揮自治功能，必要時再由政府以公權力介入，讓公寓、大廈成為一個有組織的小型自治團體。梁男所居住的大樓，是依據公寓大廈管理條例第二十九條規定，設立有管理委員會，管理整個大樓的大小事務。本來公寓、大廈不是法人，所設的管理委員會不具享有權利、負擔義務的法律上人格。這條例為了讓公寓、大廈的管理委員會有充分處理法律上事務的能力，特在條例的第三十八條第一項中明定：「管理委員會有當事人能力。」這就等同民事訴訟法第四十條第三項所定：「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力。」就是說管理委員會雖然沒有權利能力，也有民事訴訟法上的當事人能力，可以成為民事訴訟的原告或被告。梁男居住的大樓管理委員會，憑著條例中的這種規定，才有資格為大樓的住戶出面打官司，討公道。

同是大樓的住戶，為什麼眾多住戶聯合起來讓不守本份的住戶遷出大樓呢？這

可從條例的第二十二條中找到依據，這法條第一項是這樣規定的：「住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離」。「違反法令或規約情節重大者」，便是可以強制令其遷離公寓、大廈的三種情形中的一種，梁男是因為言行乖張，嚴重影響大樓住戶的安寧，才會被法院認為符合法律規定，作出要他遷離大樓的判決。

梁男可能只是一位「靠爸族」的單純住戶，大樓房屋是老爸所有，他只是寄居而已，遷離大樓也就沒事了！如果房屋是梁男所有，以區分所有權人身分住進大樓，一旦發生積欠大樓應分擔費用，經強制執行後再度積欠金額，達到區分所有權總價百分之一，或者違反這條例的強制或禁止規定，經主管機關依第四十九條第一項第一款至第四款規定處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。管理委員會除了訴請法院命他搬家以外，還可以依同條第二項的規定，經由區分所有權人會議決議，訴請法院命區分所有權人出讓區分所有權的房屋與基地所有權應有部分；在判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣，用拍賣所得來償還積欠應分擔的費用。沒有做好睦鄰工作，成為大樓居民的公敵後，下場就是那麼淒慘！

〔本文原登載日期為 101 年 7 月 23 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。〕



您的孩子還在用「**毒品**」補身體嗎？
檢舉藥頭 專線 - **0800-024-099 按2**