

§ 22 相關文章

共 1 篇文章

1. 公寓大廈管理條例 § 22 | 強制出讓、惡鄰退散

發布日期：2024 年 3 月 26 日

摘要：在寶島社區中居住著一位暴力份子小明，他不僅常在半夜糾眾開轟，並多次在社區大廳宿醉罵人，長期下來已造成居民身心的嚴重困擾，經管委會與其多次溝通無果後，社區區分所有權人大會決議通過訴請法院請求小明強制遷離，請問若法院判決社區勝訴，小明該面臨何者處罰？以及相關的規定為何？

原文連結：https://www.jasper-realestate.com/%e5%85%ac%e5%af%93%e5%a4%a7%e5%bb%88%e7%ae%a1%e7%90%86%e6%a2%9d%e4%be%8b-22_%e5%bc%b7%e5%88%b6_%e5%87%ba%e8%ae%93%e6%83%a1%e9%84%b0%e9%80%80%e6%95%a3/

強制出讓之事由

1. 積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
2. 違反本條例規定經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。
3. 其他違反法令或規約情節重大者。

強制出讓之要點

公寓大廈管理條例第22條中，強制遷移和強制出讓須符合以下幾點要求：

- 一、唯有管理負責人或管理委員會才可提告，住無法以個人名義提告。
- 二、須先由管理負責人或管理委員會請惡鄰改善，而其於三個月仍未改善。
- 三、須經區分所有權人會議之決議通過，決議條件須符合本條例第31條所定之門檻。
- 四、當事人須符合上述三點事由之一。
- 五、若當事人非區分所有權人(ex一般住)，可以令其強制遷移；若其屬於區分所有權人，則可以在決議中請求強制出讓。
- 六、因牽扯到當事人的財權和住間的居住品質之衝突，因此法院會考量目的正當性、手段必要性、限制妥當性及衡平性等要求。

Ding 老師提醒

在本篇案例中，區分所有權人小明對住的騷擾行為，可以視為該區分所有權人嚴重違反對其他區分所有權人之義務，致無法維持共同關係，因此只有在法院確認沒有其他方法可以保證其他住的居住品質時，才會對小明採取強制出讓的手段。