

## § 16 相關文章

共 2 篇文章

### 1. 公寓大廈管理條例 § 9 | 社區住在公共空間的合理使用範圍？

發布日期：2024 年 5 月 14 日

摘要：如今的新建大樓，多半擁有豐富的公共空間，比如健身房、游泳池、廚藝教室等等，過去曾有住因長期未繳水電費，遭斷水斷電後索性居住在社區交誼廳中，不僅照三餐使用廚藝教室，還將私人物品堆放在親子遊憩區，社區管委會在多次勸導後該住仍無改善，只好向法院請求賠償。在上述案例中，同學們知道該住的行為會面臨哪些法律問題嗎？

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-9%e7%a4%be%e5%8d%80%e4%bd%8f%e6%88%b6%e5%9c%a8\\_%e5%85%ac%e5%85%b1\\_%e7%a9%ba%e9%96%93%e7%9a%84%e5%90%88%e7%90%86%e4%bd%bf/](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-9%e7%a4%be%e5%8d%80%e4%bd%8f%e6%88%b6%e5%9c%a8_%e5%85%ac%e5%85%b1_%e7%a9%ba%e9%96%93%e7%9a%84%e5%90%88%e7%90%86%e4%bd%bf/)

#### 社區住在公共空間的合理使用範圍之要點

當有住在公共空間時，違反社區規約的規定，或是使用上嚴重超過比例原則，則該住會面臨以下法律問題

#### 1. 刑事上的竊盜罪

當住使用公共空間的電/水費超過合理範圍時，有機會被指控竊盜罪。

#### 2. 民法上的不當得利

當住將私人物品堆放在公共空間時，只要未取得全體住的同意，都屬於無

權占有他人的土地，因此除了可以要求該住搬走私人物品之外，還可以對其主張相當於租金利益的不當得利賠償請求權。

#### 3. 民法上的侵權行為

當然住不合理的使用水電費的行為，讓全體住都為其多繳了額外的管理費，因此住們也可以對其要求損害賠償。

Ding 老師提醒

實務上若是遇到有侵占公共資源的住時，多半可以套用上述的觀念來進行思考，除了先請管委會出面交涉外，也要提前準備好相關的侵占證據哦，以免在法院交鋒上因證據不足而吃下悶虧。

### 2. 公寓大廈管理條例 § 16 | 何謂雜物？

發布日期：2024 年 3 月 26 日

摘要：小明搬家後按舊有習慣，將鞋櫃置於樓梯間並擺放整齊，孰料近日遭管委會勸導改善，若無改善將報請主管機關對其開罰，請問擺放整齊的鞋櫃算是公寓大廈管理條例中指的雜物嗎？

小明能否主張不影響通行而避免遭罰？

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-16%e4%bd%95%e8%ac%82\\_%e9%9b%9c%e7%89%a9/](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-16%e4%bd%95%e8%ac%82_%e9%9b%9c%e7%89%a9/)

#### 雜物之定義

住不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。

#### 雜物之要點

- 鞋櫃屬於家必備之物，當不屬於本條例第16項所稱之雜物。 - 本條例第16項立法意旨為保障公共安全之目的，當有危害發生時，公共通道應維持暢通無阻，始能避免妨礙逃生避難。 - 不論是柵欄、雜物或是鞋櫃，都屬於住的個人行為，這些行為非全體住所能知悉並了解，而在危害發生、光線不佳時可能會造成其他住通行之阻礙，因此不論物品屬性為何，皆違反上述之立法意旨。

Ding 老師提醒

雖然現在房屋的使用面積越來越小，但將私人物品置於公共區域仍是不法行為，同學們若有遇到上述情形，應盡快改善以避免遭罰哦。