

## 請問公寓大廈規約可以約定, 如果有住戶吸菸就罰錢嗎？

 科科 (進階會員) 房子·土地·鄰居 / 和鄰居的關係 2021-05-12 13:37

公寓大廈的規約，可以規定哪些事情？

規約的內容，可以約定到禁止在公共區域吸菸，如果違反的話住戶必須被罰錢嗎？

有看到這篇 (<https://www.legis-pedia.com/QA/question/817>)，不過只提到主管機關可以罰，或是可以經過會議決議遷離，那可否約定抽菸的住戶該被罰錢，繳給管委會呢？



林希庭 (認證法律人)

讚：1 留言：0

2021-07-08 04:30

公寓大廈管理條例有規定<sup>[1]</sup>，由區分所有權人開會訂定住戶們要遵守的規約。以下說明社區的公寓大廈規約可否約定禁止住戶在公共區域抽菸、可否約定違反的住戶要繳交違約金給管委會。

規約可以約定禁止住戶在公共區域抽菸（使用公共空間的特別約定）

有法院判決提到<sup>[2]</sup>，住戶規約是公寓大廈區分所有權人為了增進共同利益，確保良好生活環境，訂出大家共同遵守的事項，是私法自由約定的範圍，但不能違反強制或禁止規定，也不能違背公共秩序或善良風俗。

禁止住戶在公共區域抽菸可以讓公共區域免於二手菸的侵擾，保障所有住戶的健康；吸菸者還是可以在自己家裡私人空間吸菸，吸菸的權利沒有被完全剝奪。這樣的約定沒有違反強制或禁止規定，也沒有違背公共秩序、善良風俗，應該是可以的。

規約可以約定住戶違反時要繳交違約金給管委會嗎？

常見到規約會寫「違法者處罰款○○元」，但事實上是違反規約的違約金，不是罰款。法院實務見解有不同意見，目前還沒有統一看法。

(一) 可以，但必須取得全體區分所有權人同意

有法院判決<sup>[3]</sup>認為涉及限制個人財產權的事情，要有法律或法律明確授權的命令明文規定。因此「違反規約處罰違約金」如果獲得全部區分所有權人同意，就表示所有人都願意受約束，這樣就有效；如果規約是經過多數決通過，就不能對不同意規約內容的人強加沒有法律明文的義務。

(二) 可以，只要規約約定就足夠，不需要所有區分所有權人都同意

有法院判決<sup>[4]</sup>認為規約中約定違約要繳違約金，所有住戶都會受到約束，但如果違約金過高，法院可以酌減金額。

有法院判決<sup>[5]</sup>認為，違反規約時需繳納違約金，是住戶違反義務時之處理方式，相關內容如果經過區分所有權人決議並載明於規約，且沒有違反強制或禁止規定，也沒有違背公共秩序或善良風俗的情況，就是法律允許的。

延伸閱讀：

1. 法律百科問答（2019），《[鄰居在社區抽煙，一直吸到二手菸怎麼辦](#)》。
2. 余青慧（2019），《[公寓大廈的公共區域有菸味，住戶只能忍耐嗎？](#)》。
3. 法律百科問答（2021），《[我住在社區，請問社區的公寓大廈規約可以約定哪些事項？](#)》。

#### 註腳

[1] [公寓大廈管理條例第3條第1款、第12款](#)：「

本條例用辭定義如下：

一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。

十二、規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」

[2] [板橋簡易庭107年板簡字第 2382 號民事判決節錄](#)：「按有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之；規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，違反義務之處理方式，非經載明於規約者，不生效力，公寓大廈管理條例第23條第1項及第2項第4款定有明文。基此，公寓大廈之管理使用及其他住戶間之相互關係，除法律別有規定外，區分所有權人會議得以規約規範之，且住戶違反義務時之處理方式亦為規約所得規範之事項。又住戶規約係公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議應共同遵守之事項，此屬私法自治之範疇，非有違反強制或禁止規定，或背於公共秩序或善良風俗者，均非法所不許。」

[3] [高雄簡易庭108年雄小字第 534 號民事判決節錄](#)：「

1.按基於法治國家之基本原則，凡涉及人身自由之限制事項，應以法律定之；涉及財產權者，則得依其限制之程度，以法律或法律明確授權之命令予以規範，此經司法院釋字第559號解釋明確。再參諸憲法第23條、中央法規標準法第5條規定，法律保留原則乃指關於人民權利、義務等重要事項，國家非有法律之明文，不得予以規制。是以，限制人民權利須基於法律或法律授權命令，始得為之。而私權關係中，一方當事人不合理擴張權利，恐損及他方當事人權利，倘肯認私人團體得以多數決議方式制裁少數人，將無啻認同法治社會下有私人執法可能。故公寓大廈規約決議事項，若涉及限制區分所有權人全體權利者，須於公寓大廈管理條例或其他法規授權區分所有權人會議得以決議為之者，始可以決議制定規約加以規範；除該等決議內容獲得全體區分所有權人同意，可認為意思表示合致，具私法自治、契約性質外，尚不得由區分所有權人會議以多數決方式，強行課與未同意者法律所無之義務。而遍查公寓大廈管理條例內容，並未授權區分所有權人會議得逕以決議或制定規約之方式，向飼養動物致妨礙公共衛生之住戶處以罰款。」

[士林簡易庭108年士小字第1571號民事判決節錄](#)：「

原告不得依系爭規約請求被告繳交罰款：

1. 參照憲法第23條及中央法規標準法第5條規定，法律保留原則乃指關於人民權利、義務等重要事項，國家非有法律之明文，不得予以規制。是以，限制人民權利需基於法律或法律授權命令，始得為之；而私權關係中，一方當事人不合理擴張權利，恐損及他方當事人權利，倘肯認私人團體以多數決議方式制裁他造少數人，將無啻認同法治社會下有私人執法可能。故公寓大廈規約決議事項，若涉及限制區分所有權人全體權利者，須於公寓大廈管理條例或其他法規授權區分所有權人會議得以決議為之者，始可以決議制定規約加以規範；否則，除該等決議內容獲得全體區分所有權人同意，可認為意思表示合致，具私法自治、契約性質外，尚不得由區分所有權人會議以多數決方式，強行課與未出席會議者或不同意該等決議者法律所無之義務。」

[4] 臺中簡易庭107年中小字第124號民事判決節錄：「

三、本院之判斷：原告主張被告於前揭時地違反社區規約，以其登記使用之車牌號碼000-0000號自小客車無故佔用其他住戶所有B4-100號車位停放，應給付罰款3,000元之事實，業據其提出原告社區規約、區分所有權人大會會議紀錄、105年3月27日規約暨停車管理辦法增訂公告、系爭房屋建物謄本、原告社區承租戶入籍資料表、出入管制卡卡號管理系統、存證信函及掛號回執等件為證，核屬相符，被告雖否認有違反社區規約，並以前揭情詞為辯。惟按「違規佔用他人車位，經查證屬實需繳納罰款新臺幣（下同）3,000元整...」，原告社區規約第5章第22條第12項定有明文。查被告承租系爭房屋當日有填具原告社區承租戶入籍資料表，並同意遵守原告社區規約之約定等情，有原告社區承租戶入籍資料表附卷為憑，而觀諸上開承租戶入籍資料表內容可知，被告確有登記車牌號碼000-0000號自小客車於其上，原告復據以登載於出入管制卡卡號管理系統內，再參諸原告於107年1月24日言詞辯論期日另庭呈隨身碟一個（嗣經拷貝成光碟，並翻拍現場照片6張補呈，隨身碟當庭發還），其內容係被告與其同居人經原告通知到停車場移車的畫面等情，足證系爭車牌號碼000-0000號自小客車係由被告管領中，被告違反社區規約已臻明確，原告自得請求被告給付罰款。又被告既填具原告社區承租戶入籍資料表，並同意遵守原告社區規約之約定，其就上開規約所約定罰款3,000元自不可再行異議，且本院亦認無過高之情事，則其猶執前詞抗辯系爭規約以3,000元為罰款，明顯過高，請予酌減云云，即屬無據。綜上，被告之抗辯均無足採，是依本院調查證據之結果，應認原告之主張較可採信為真正。從而，原告依據兩造社區規約之法律關係，請求被告給付原告3,000元及自支付命令送達翌日（即106年12月05日起）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。」

[5] 臺灣新北地方法院108年訴字第1298號民事判決節錄：「

另按有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約約定之；規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，違反義務之處理方式，非經載明於規約者，不生效力，公寓大廈管理條例第23條第1項及第2項第4款定有明文。基此，公寓大廈之管理使用及其他住戶間之相互關係，除法律別有規定外，區分所有權人會議得以規約規範之，且住戶違反義務時之處理方式亦為規約所得規範之事項。又住戶規約係公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議應共同遵守之事項，此屬私法自治之範疇，非有違反強制或禁止規定，或背於公共秩序或善良風俗者，均非法所不許。系爭社區規約第4條第6款約定：「任何違反社區管理規定者，經勸導三次（含）不改改善者，一律裁罰1,000元整（採連續罰3次為限），再未改善者授權管委會移至適當場所存放，公告1個月後無人認領採廢棄物處理法處理之（衍生任何費用由違規者負擔）。未繳納者其催收方式比照社區管理費收繳方式辦理。（租賃戶罰款追溯所有權人）（限期改善者皆以3日內為準）。」核僅係住戶違反義務時之處理方式，該約款既經區分所有權人決議並載明於住戶規約，又查無任何違反強制或禁止規定，或背於公共秩序或善良風俗之情形，自非法所

不許，則被告因原告有前開違反社區規約第4條第7款之情事，經勸導3次而未改善，遂依社區規約第4條第6款之約定為系爭裁罰，難認有何於法不合。」

► 公寓大廈，規約，違約金，管理委員會，公寓大廈管理條例

---