


## 什麼是「惡鄰條款」？

 匿名（一般會員） 房子·土地·鄰居 / 和鄰居的關係 2023-04-21 14:25

聽說公寓大廈管理條例有規定，如果住戶積欠管理費，或是製造噪音、臭味，且屢勸不聽，管委會有權強制惡鄰居搬走。

請問這個規定具體上需要達成哪些條件？法院有相關的案例嗎？

 李惠婷（認證法律人）

讚：5 留言：0

2023-06-01 12:06

依提問人所述，如果這位住戶先前就積欠過管理費，並且已經經過強制執行，執行後又再度積欠，金額達到一定的門檻<sup>[1]</sup>；或是製造噪音、臭味的情形已經達到情節重大的程度，就有機會訴請法院強制惡鄰居遷離<sup>[2]</sup>。

但並不是有上列情形就能直接上法院，首先要召開區分所有權人會議（區權會），經出席人數3/4以上，以及區分所有權比例占出席人數區分所有權3/4以上決議通過，管委會才能向法院訴請遷離。而區權會的召集程序，也同樣要符合公寓大廈管理條例的相關程序規定<sup>[3]</sup>，例如要在開會前10日以書面通知各區分所有權人<sup>[4]</sup>、出席人數要達到區分所有權人2/3以上、合計區分所有權比例達2/3等<sup>[5]</sup>。

實務上就曾經有住戶飼養多隻狗，除了狗會在夜間吠叫以外；這位住戶也沒有妥善清潔狗吃剩的食物與排泄物，造成社區髒亂；此外還將狗拴在中庭，造成大家只敢從中庭以外的其他地方進出。種種行為被法院認為影響社區安寧、公共衛生情節重大，判決這位住戶必須遷出社區<sup>[6]</sup>。

### 註腳

**[1] 公寓大廈管理條例第22條第1項第1款：**「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：一、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。」

**公寓大廈管理條例施行細則第6條：**「本條例第二十二條第一項第一款所稱區分所有權總價，指管理負責人或管理委員會促請該區分所有權人或住戶改善時，建築物之評定標準價格及當期土地公告現值之和。」

**[2] 公寓大廈管理條例第22條第1項第3款：**「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：……三、其他違反法令或規約情節重大者。」

公寓大廈管理條例第16條第1項：「住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。」

[3] 公寓大廈管理條例第30條至第34條。

[4] 公寓大廈管理條例第30條：「區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。」

[5] 公寓大廈管理條例第31條：「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。」

[6] 臺灣高等法院臺中分院105年度上字第290號民事判決：「本件上訴人為○○社區之住戶，長期在居住之屋前養狗多隻，不僅吠聲產生噪音，又不妥善清理其排泄物及餵食之骨頭等廚餘廢棄物，造成嚴重惡臭與髒亂，復將犬隻拴綁在巷內中庭，致同巷其餘住戶心生畏懼，不敢從中庭進出，顯然破壞社區環境衛生，影響住戶之安寧，嚴重妨礙社區之公共衛生、公共安寧及公共安全，核係違反前開公寓大廈管理條例及○○社區制定之住戶公約及社區寵物管理辦法規定，且其情節亦屬重大。……被上訴人依公寓大廈管理條例第22條第1項第3款規定，請求上訴人自系爭房屋遷離，洵屬正當，應予准許。」

► 管委會，惡鄰居，惡鄰條款，公寓大廈，強制遷離

---