

## 管委會權責

 匿名（進階會員） 房子·土地·鄰居／和鄰居的關係 2023-09-28 09:30

座標中部地區，大樓新成屋、裝潢中，頂樓14樓露台戶；因搭建雨遮施工人員正裝置玻璃動作中（合法與否待議，非問題主軸），遭同社區飛空拍機向主委檢舉（匯報？）主委收到訊息後協同社區總幹事與兩位財委共四人（經總幹事說明：為四人剛好有事同行，便“順便”一同前往）直接往正在裝潢的家中按電鈴進入，內部有正在裝置雨遮玻璃的師傅，在未得到屋主同意下，四人進入私人產權隨意走動與拍照；事後其中一名委員強調他們有正當事由有權利進出制止工程進行，並說施工人員同意進入，一切都於屋主未同意狀況下發生。想請問，管委會是否有此權力在未經屋主同意下進入私人產權？若有，該如何保護自身權益或釐清後續如有財損狀況；反之，主委一行人觸犯何項法規？



湯敦有（認證法律人）

讚：6 留言：0

2023-10-16 11:45

提問人您好，因法律上稱「私人產權」為「所有權」，所以接下來都會用所有權表示，以下針對管委會是否有權進入約定專用部分與涉及的相關法律爭議，說明如下：

### 一、涉及公寓大廈管理條例部分

#### (一) 住戶應享有的權利

依公寓大廈管理條例（簡稱大廈條例）第4條第1項規定<sup>[1]</sup>，「除非法令另外有其他規定」，否則住戶對自己的專有部分，有自由使用、收益、處分，不受他人干涉的權利。由此可知，是否可以干涉住戶自由使用，就必須看看其他法令是不是另外有規定了。

#### (二) 住戶應該遵守什麼義務

依大廈條例第15條第1項規定<sup>[2]</sup>，住戶必須按照「使用執造所載用途」、「規約」來使用專有部分和約定專用部分。同條第2項規定<sup>[3]</sup>，違反規約規定，管理負責人應予制止，若仍不遵從者，可報請主管機關處理。同法第6條第1項第5款規定<sup>[4]</sup>，「住戶應遵守其他法令或規約規定事項」如果住戶未遵守「法令」或「規約」，管委會可以「請求主管機關」或「訴請法院為必要處置」<sup>[5]</sup>。

那什麼是「專有部分」、「共用部分」、「約定專用部分」呢？依大廈條例第3條第3至5款規定 [6]，專有部分可以理解為「買賣的房屋中實際可使用的坪數範圍，也就是自己可以獨立使用的空間」；共用部分則是「房子的公設（包括俗稱的大公、小公）」，只要是不屬專有部分以及專有部分所附屬建築物，都是共用部分；至於「約定專用部分」則可以理解成「共用部分透過規約或其他約定方式給某一位區分所有權人專有使用的權利」。

### （三）管委會是否有此權力在未經屋主同意下進入家中？

就筆者所知，近來新建案的露臺多半是屬於公寓大廈的共用部分，是所有住戶都可以使用的，不會計入特定住戶的權狀；但往往住戶間會有「分管契約」或「規約」約定給特定住戶專用，這戶就是所謂的露臺戶，所以如果當初建商跟全體住戶的購屋契約中有約定，或是規約有另外約定專用的話，露臺就會是「約定專用部分」。而在上面住戶的義務中有提到，住戶使用「專有部分」和「約定專用部分」必須遵守「法令」或「規約」。那有疑問的是，如果違反規約使用，管委會是否可以未經同意直接進入？依實務[7]見解，管委會應「請求主管機關」或「訴請法院為必要處置」，而非直接進入。

附帶一提，那管委會可不可以先透過規約約定可以直接進入約定專用於特定住戶的露臺，檢查住戶有沒有違規呢？實務[8]認為如果用規約約定管委會可以直接進入，這樣的約定已經構成權利濫用[9]，是無效的。

## 二、涉及刑法侵入住居罪部分

如果管委會沒有透過合法的途徑，在未經同意的情形下就擅自進入住戶的家中，可能會涉犯刑法第306條第1項[10]的侵入住居罪，值得注意的成立要件為以下：

- (1) 明知不能進入還進入的故意
- (2) 無正當理由還進入
- (3) 沒有得到住屋權人的同意而進入

實務[11]認為無正當理由，並不以法律上規定為限，習慣或道義亦可作為判斷是不是無正當理由之依據，所以管委會是否在受到同社區舉報後有到場關切的道義責任，這部分則有待法院判決表示意見。

至於，同意是取得住宅的「住屋權人」的同意，才可以進入，例如住在這的房屋所有權人。如果不是住在這，例如只是來施作裝修工程的師傅，他們對房屋建物沒有支配、管理的權限，就不會被認為是可以同意他人進入住屋權人。

## 三、建議您尋求針對個案的法律服務

後續提問人提到該如何保護自身權益，或釐清後續如有財損狀況的部分，建議您尋求個案的法律服務。法律百科是共享知識的平臺，並未提供法律諮詢服務及法律服務媒合。如果真的涉及到個案，例如對方持續傳訊息騷擾，建議您參考問答：《[除了在法律百科網站提問與直接找律師協助以外，請問哪裡可以找到面對面法律諮詢的管道？](#)》當中列出的法律諮詢資源、文章：《[我需要找律師嗎？有什麼管道可以找律師或是尋求法律諮詢呢？（下）](#)》所提供的管道，洽詢律師等專業法律人。

延伸閱讀：

雷皓明、張學昌（2023），《什麼是侵入住居罪？》。

張博洋（2022），《在公寓大廈中裝潢施工時，應遵守的義務》。

黃郁真（2022），《遮雨棚算違建嗎？大樓住戶擅自裝設遮雨棚，該怎麼辦？》。

#### 註腳

- [1] [公寓大廈管理條例第4條](#)第1項：「區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。」
- [2] [公寓大廈管理條例第15條](#)第1項：「住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更。」
- [3] [公寓大廈管理條例第15條](#)第2項：「住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，報請直轄市、縣（市）主管機關處理，並要求其回復原狀」。
- [4] [公寓大廈管理條例第6條](#)第1項第3款：「三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。」
- [5] [公寓大廈管理條例第6條](#)第3項：「住戶違反第一項規定，經協調仍不履行時，住戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。」
- [6] [公寓大廈管理條例第3條](#)第3至5款：「本條例用辭定義如下：……
  - 三、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。
  - 四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。
  - 五、約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。」
- [7] [臺灣士林地方法院111年度訴字第942號民事判決](#)：「被告未予遵守，將非掛紅、黃牌之機車，停放在其專用之B2-107汽車停車位內，自屬違反法規及住戶規約之設置目的及通常使用方法，則管理委員會之原告，即得依公寓大廈管理條例第6 條第3 項、第9 條第4 項之規定，訴請法院為必要之處置，判命被告應將機車移出，並不得再有相同之停放行為，即有理由，應予准許」。
- [8] [臺灣臺北地方法院109年度重訴字第756號判決](#)：「上揭規約之修訂目的係為『有關露台、屋頂平台授權管理委員會決議，使得進入查看』，已如前述，然上揭規約有關『管理委員會為確認住戶有無上述違規情形，經管理委員會議決議得授權管理委員等進入查看，住戶不得拒絕』之內容，明顯顯係賦予被告管委會得授權無令狀人員僭越法律逕為搜索私人住宅之權利，甚至優於我國檢察機關之地位，誠屬荒謬，更逾越公寓大廈管理條例之授權範圍，剝奪人民住居權利不受侵犯之自由，而除緊鄰露臺之約定專用權人以外，任何樓層之住戶均可能有違反法令或規約之情形，詎該款目竟僅針對有露臺約定專用權之區分所有權人，不得拒絕被告管委會所授權不特定管理委員進入其專有部分，亦違反憲法所保障之平等原則，顯已構成民法第148條所定權利濫用禁止之情形，自應認定為無效。」
- [9] [民法第148條](#)：
  - I 權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。
  - II 行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。」
- [10] [中華民國刑法第306條](#)第1項：「無故侵入他人住宅、建築物或附連圍繞之土地或船艦者，處一年以下有期徒刑、拘役或九千元以下罰金。」

[11]最高法院110年度台上字第4938號判決：「所謂『正當理由』，並不限於法律上所規定者，若在習慣上或道義上所許可者，亦不能認為無故。」

► 管委會，管委會權責，侵入住居，露臺，約定專用

---