

法律可以強制惡鄰居搬走嗎？什麼是惡鄰條款？

文:黃蓮瑛（認證法律人）、洪瑋恩（認證法律人）· 房子·土地·鄰居· 2026-04-06

案例

上班族A好不容易存到頭期款，決定要脫離無殼蝸牛的生活。在房屋仲介的介紹下，A終於住進自己夢想中的小套房。A很快就發現同樓層的鄰居B一家人，為使家中使用空間變大，在樓梯間堆放大量雜物、空罐、紙箱；又三天兩頭邀人來家裡開趴到深夜，大聲說笑的噪音，導致A晚上常常無法好好休息，神經緊張，快要得到身心症。無奈的A想知道，不幸遇上這樣的壞鄰居有什麼辦法嗎？

本文

一、法律可以強制惡鄰居搬走嗎？什麼是「惡鄰條款」？

俗話說「千金買屋，萬金買鄰」，在房價高漲的年代，就算好不容易可以有屬於自己的公寓房子，如果遇上壞鄰居，不僅影響居住品質，可能還會導致身心不健康，這時候我們就需要認識公寓大廈管理條例的「惡鄰條款」。

公寓大廈管理條例第22條規定，如果住戶符合任何以下事由：

1. 已經積欠過多的應分擔費用（如管理費）；
2. 特定違規行為，經主管機關罰款後仍不改善或再犯；
3. 有其他重大的違法、違規行為，

這時可以由管理負責人或管理委員會督促該住戶改善，如果該住戶在3個月內仍沒有改善違規情形，管理負責人或管理委員會可以依區分所有權人會議的決議，代表社區起訴，請法院強制該住戶搬離社區^[1]。

另外，如果違規的住戶，本身就是區分所有權人（也就是不是房客或借住的人），管理負責人或管理委員會可以依區分所有權人會議的決議，向法院請求該住戶出讓對於這個房子的所有權；如果在判決確定後3個月內，該住戶沒有自行出讓並完成移轉手續，管理負責人或管理委員會可以直接向法院聲請拍賣^[2]。

二、什麼是「惡鄰」呢？

那麼，住戶的哪些違規行為，可能會被認為是「惡鄰」呢？

(一) 已經積欠過多的應分擔費用（如管理費）

住戶按照法律和社區規約，應該定期支付費用給社區，用來分擔大樓公共空間的日常維護、清潔、保險及公共設施的修繕等支出，這是住戶最重要的義務之一。遇到積欠不繳的住戶，如果積欠超過兩期（或規約所定的金額），管理負責人或管理委員會可以先定一個合理的期間，催告住戶（例如寄發存證信函），請欠費的住戶在期限內將欠繳的金額及利息繳清，如果住戶仍不理會的話，管理負責人或管理委員會可以向法院起訴，並請法院強制執行^[3]。如果住戶再度積欠，達到區分所有權總價1%時，可以啟動「惡鄰條款」。

（二）特定違規行為，經主管機關罰款後仍不改善或再犯

如果住戶有特定的違規行為，經主管機關處以罰鍰後，仍不改善或是改善後又再犯，就能啟動「惡鄰條款」。這些特定行為包括：

1. 違法使用自己的專有部分^[4]

例如：把自家陽台外推，變成室內空間。

2. 私自變更共用部分的結構，或不依規定使用共用部分，經制止不聽^[5]

例如：私自加裝鐵鋁窗、出租外牆張貼廣告，管理委員會來勸說制止也不理會。

3. 擅自變更專有和約定專用部分的用途^[6]

例如：在自家用的停車格內堆放家用雜物。

4. 在公共空間堆置雜物、設置柵欄或營業等^[7]。

常見的例如在樓梯間放置鞋櫃、堆放雜物垃圾等。

（三）有其他重大的違法、違規行為

這是一個概括條款，以上沒有明文寫出來的違法、違規行為，如果被認定為情節重大時，也有機會可以啟動「惡鄰條款」，例如：重大的噪音或惡臭等空氣污染。

話說回來，由以上可知，法律對於惡鄰條款的適用有比較嚴格的標準，而且特別當惡鄰居只有對一部分住戶造成困擾時，要召開區分所有權人會議和合法決議也不是很容易^[8]，所以如果「惡鄰條款」一時之間還不能幫上忙，這時受害的住戶還是可以尋求其他方法因應，例如：誠意溝通，或是打110報警檢舉。

三、結論

對於B一家人在樓梯間堆放大量雜物，以及經常在深夜發出噪音的行為，A可以先向主管機關檢舉，如果B被處罰後仍不改善或是改善後又再犯，A可以請求啟動「惡鄰條款」，由管理負責人或管理委員會督促B改善，如果B在3個月內仍沒有改善違規情形，管理負責人或管理委員會可以依區分所有權人會議的決議，對B起訴，請法院強制B搬離。

註腳

[1] [公寓大廈管理條例第22條](#)第1項：「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。二、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。三、其他違反法令或規約情節重大者。」

[2] [公寓大廈管理條例第22條](#)第2項：「前項之住戶如為區分所有權人時，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分；於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理負責人或管理委員會得聲請法院拍賣之。」

[3] [公寓大廈管理條例第21條](#)：「區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。」

[4] [公寓大廈管理條例第49條](#)第1項第1款：「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：一、區分所有權人對專有部分之利用違反第五條規定者。」

[公寓大廈管理條例第5條](#)：「區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。」

[5] [公寓大廈管理條例第49條](#)第1項第2款：「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：……二、住戶違反第八條第一項或第九條第二項關於公寓大廈變更使用限制規定，經制止而不遵從者。」

[公寓大廈管理條例第8條](#)第1項：「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」

[公寓大廈管理條例第9條](#)第2項：「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」

[6] [公寓大廈管理條例第49條](#)第1項第3款：「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：……三、住戶違反第十五條第一項規定擅自變更專有或約定專用之使用者。」

[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。」

[7] [公寓大廈管理條例第49條](#)第1項第4款：「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：……四、住戶違反第十六條第二項或第三項規定者。」

[公寓大廈管理條例第16條](#)第2、3項：「

II 住戶不得於私設通路、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。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

III 住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。」

[8] [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。」

延伸閱讀

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？》。

黃蓮瑛、劉怡君（2022），《公寓大廈合法設置招牌廣告，要留意哪些事情？》。

張學昌（2022），《管委會或個別住戶擅自把占用公共空間的物品丟棄，有法律責任嗎？》。

標籤

📌 惡鄰條款，公寓大廈，管委會，強制遷離，區分所有權人