

公寓大廈的頂樓平台和樓梯間屬於誰？頂樓住戶違法加蓋並在樓梯間設鐵門限制出入，該怎麼辦？

文:黃郁真（認證法律人） · 房子·土地·鄰居 · 2022-12-13

本文

公寓大廈的頂樓平台跟樓梯間，到底歸誰管？



原則 在法律上屬於全體住戶共同使用的「共用部分」，
由全體住戶共同使用

民法 § 799 II 後段、公寓大廈管理條例 § 3 ④

例外 如果住戶有透過分管協議等方式，約定原本的
共用部分由特定住戶使用，原本的共用部分就會
變成由特定住戶使用的「約定專用部分」

公寓大廈管理條例 § 3 ⑤、7

遇到鄰居不當占用該怎麼辦？

向主管機關檢舉

鄰居非法在頂樓加蓋，或在樓梯間架設鐵門，
可以向各縣市主管機關檢舉 公寓大廈管理條例 § 49

去地檢署或警局 提出刑事告訴

在樓梯間架設鐵門，則可能觸犯阻塞逃生
通道罪，可提出告訴 刑法 § 189 之 2

去法院 提出民事訴訟

可以請求住戶拆除違法加蓋或鐵門 民法 § 767

法律百科
Legispedia

圖1 公寓大廈的頂樓平台跟樓梯間，到底歸誰管？

資料來源：黃郁真 / 繪圖：Yen

一、頂樓平臺與樓梯間屬於誰？（見圖1）

在討論這個問題前，必須先搞清楚「頂樓平台」及「樓梯間」到底是誰的。法律上認為頂樓平台作為火災的避難場，同時還放置避雷針、共同天線等公共之物，而樓梯間作為逃生、通行道路，不能讓一個人專有，是全體住戶共有，屬於共有部分^[1]。

二、共有部分的使用，要符合原本使用目的

要針對共有部分使用收益，須經全體住戶同意^[2]，但如果住戶們有分管協議^[3]或約定專由某個人使用^[4]，那個人就可以獨占使用。

如果沒有分管協議或約定專用，就可以請求頂樓住戶拆除違法加蓋建築及鐵門^[5]。實務^[6]認為共有物的用法，仍要符合該物原本的使用目的。雖然大家都可以使用，但如果頂樓違法加蓋已影響到避難逃生目的或整體建築物外觀，仍然可以請求拆除，且依據公寓大廈管理條例^[7]，為了公共安全，住戶本來就不能在往頂樓的樓梯間架設鐵門限制出入。

三、最後，我們來統整一下遇到這種情況的可能做法

(一) 向行政主管機關檢舉

頂樓加蓋如果是2012年後的違章建築，可以利用網站^[8]通報，較舊的則向各縣市建築主管機關檢舉^[9]。

而在樓梯間架設鐵門，其他住戶可以依公寓大廈管理條例第49條第1項第4款向主管機關^[10]檢舉，會處以罰緩。

(二) 去地檢署或警局提刑事告訴^[11]

在樓梯間架設鐵門也可能觸犯刑法第189條之2^[12]第1項後段：「阻塞集合住宅或共同使用大廈之逃生通道，致生危險於他人生命、身體或健康」，可以對頂樓住戶提起告訴。

(三) 向法院提起民事訴訟

其他住戶可以依民法第767條^[13]請求頂樓住戶拆除違法加蓋及鐵門。而如果頂樓住戶將頂樓違建出租，還可以請求返還不當得利^[14]，這是因為既然頂樓平台是共有的，頂樓住戶就不能把利用頂樓平台而得到的利益全部拿走。

註腳

[1] 民法第799條第2項後段。

[2] 最高法院62年度台上字第1803號民事判例。

[3] 民法第820條第1項。不以明示為限，例如臺灣臺北地方法院102年度訴字第4444號民事判決：知道對方加蓋而不反應，甚至固定繳納該棟建築部分的公共電費，就會認為有默示的分管協議存在。

[4] 民法第799條第3項後段。

[5] 臺灣士林地方法院105年度訴字第501號民事判決。

[6] 臺灣最高法院82年度台上字第1802號民事判決。

[7] 公寓大廈管理條例第16條第2項。

[8] 內政部營建署新違章建築立即處理資訊系統。

[9] 違章建築管理辦法第3條第1項。

[10]主管機關依違章建築地點判斷，若在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。[公寓大廈管理條例第49條](#)第1項第4款規定：「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。」

[11]刑事訴訟法第242條第1項。

[12]刑法第189條之2。

[13]民法第767條。

[14]民法第179條。

標籤

👉 違章建築，共有部分，頂樓違法加蓋，違建