

公寓大廈合法設置招牌廣告，要留意哪些事情？

文：黃蓮瑛（認證法律人）、劉怡君（認證法律人） · 房子·土地·鄰居 · 2022-12-06

本文

我們常常看到公寓大廈^[1]的外牆上懸掛著廣告，尤其每次到了選舉的季節，大街小巷更是處處佈滿了候選人的標語及笑容。究竟這些廣告是如何設置於公寓大廈各處的呢？（見圖1）

公寓大廈能不能設廣告呢？

公寓大廈設廣告需要經過 3 個步驟：

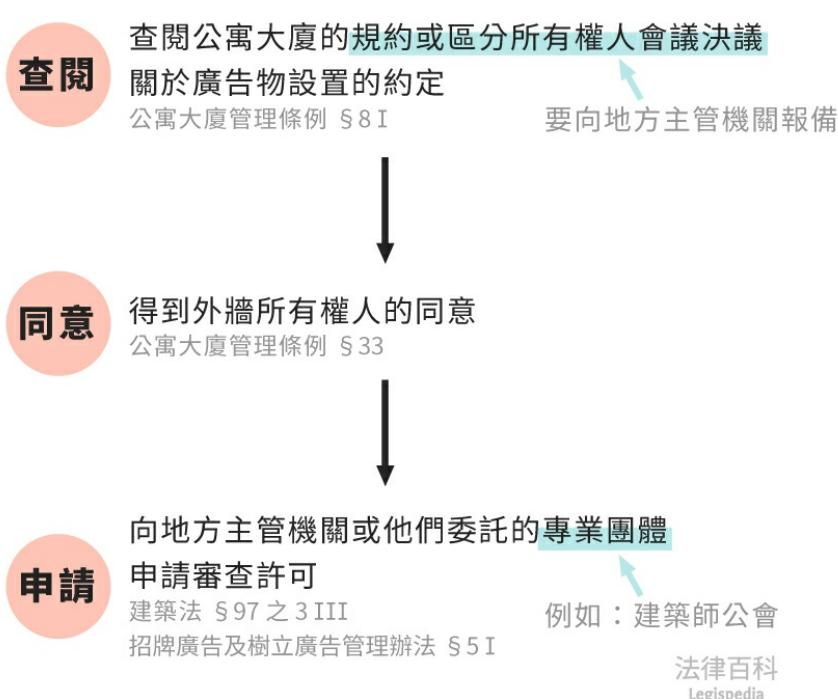


圖1 公寓大廈能不能設廣告呢？

資料來源：黃蓮瑛、劉怡君 / 繪圖：Yen

一、居家憲法—公寓大廈管理條例

公寓大廈管理條例（下稱「本條例」）俗稱居家憲法，顧名思義，本條例主要用於釐清公寓大廈的住戶有什麼權利義務，而設置廣告就是其中一個例子。

依據本條例規定^[2]，如果您所居住的公寓大廈，已於規約或區分所有權人會議決議中有設置廣告的相關規範，並已向主管機關^[3]報備，一旦您想要在公寓大廈周圍上下、外牆面或樓頂平臺設置廣告物，就應該受規約或是區分所有權人會議決議的限制。如果有住戶不遵守規範^[4]，管理負責人^[5]或管理委員會^[6]應該加以制止，若住戶仍然不聽從勸告，則可能被主管機關處新臺幣4萬元至20萬元罰鍰^[7]，並可以連續處罰直到住戶拆除廣告物回復外牆原本狀態為止。

二、如果其他住戶決定要在您所住的樓層外牆設置廣告物，需要經過您同意嗎？

是的，如果其他人要將廣告物設置於您所住的樓層外牆，應取得您的同意。

依本條例規定^[8]，即便是經過公寓大廈區分所有權人的決議，也需要您的同意才可生效。因此建議您務必參加區分所有權會議，並於會中陳述您的相關意願。

三、除了居家憲法，您還得注意什麼呢？

想要設置招牌廣告^[9]，您需備妥申請書及相關資料，向地方主管機關或被地方政府委託的專業團體申請審查許可（例如：新竹縣政府就是委託新竹縣建築師公會協助審查^[10]）。有些臺灣各地方政府為了發展地方特色，規定了招牌廣告的規模^[11]等事項，因此您若想要設置招牌廣告，建議您詢問地方主管機關，並遵守相關規定。

四、結論

如果與您居住於同一棟公寓大廈的鄰居們，想要在您的樓層設置招牌廣告，您可以先查閱您所在的公寓大廈有無相關規約或區分所有權人會議有無決議，如有則必須受到過去的規範限制；如果沒有，仍然需要取得您的同意，才可以設置招牌廣告於您所住的樓層的外牆。此時絕不要默不吭聲，讓權利悄悄睡著哦！

註腳

[1] 公寓大廈管理條例第3條：「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。……」

[2] 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。」

[3] 依公寓大廈管理條例第2條，此篇文章的主管機關為居住地的直轄市或縣／市政府。

[4] 公寓大廈管理條例第8條第3項：「住戶違反第一項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依第四十九條第一項規定處理，該住戶並應於一個月內回復原狀。屆期未回復

原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。」

- [5] [公寓大廈管理條例第3條](#)：「本條例用辭定義如下：……十、管理負責人：指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第二十八條第三項、第二十九條第六項規定為負責管理公寓大廈事務者。……」
- [6] [公寓大廈管理條例第3條](#)：「本條例用辭定義如下：……九、管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。……」
- [7] [公寓大廈管理條例第49條](#)第1項：「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。……」
- [8] [公寓大廈管理條例第33條](#)：「區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：……二、公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。……」
- [9] [招牌廣告及樹立廣告管理辦法第5條](#)第1項：「設置招牌廣告及樹立廣告者，應備具申請書，檢同設計圖說，設置處所之所有權或使用權證明及其他相關證明文件，向直轄市、縣（市）主管建築機關或其委託之專業團體申請審查許可。」招牌廣告及樹立廣告管理辦法是依據[建築法第97條之3](#)第3項的授權訂定。
- [10]新竹縣政府（2017），《[本府辦理「招牌廣告及樹立招牌」設置許可審查業務，委託「社團法人新竹縣建築師公會」辦理審查。](#)》。
- [11][招牌廣告及樹立廣告管理辦法第8條](#)第1項：「直轄市、縣（市）主管建築機關為因應地方特色之發展，得就招牌廣告及樹立廣告之規模、突出建築物牆面之距離，於第三條及第四條規定範圍內另定規定；並得就其形狀、色彩及字體型式等事項，訂定設置規範。」以臺北市為例，就將這些細節事項規定在「[臺北市廣告物管理自治條例](#)」中。

標籤

- 公寓大廈，廣告物，招牌廣告，外牆，公寓大廈管理條例