

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？

文·張學昌（認證法律人） · 房子·土地·鄰居 · 2022-12-09

本文

大廳、花園、樓梯間、停車場等公寓大廈的公共空間，是所有住戶都有權可以使用的空間。但，有些住戶的「使用」卻不太一樣，例如在公共空間裡堆置鞋櫃、紙箱、裝潢木板到你難以想像的其他私人物品。

雖然這樣是明顯占用，但這些雜物並不能任意處理或丟棄，否則可能惹禍上身。（見圖1）

管委會可以直接把堆在公共區域的私人雜物丟掉嗎？

不行！管委會應該請主管機關或法院處理，不能擅自丟棄

公寓大廈的公共空間是住戶的共用部分，必須要照空間的設置目的與使用方法來使用，不能堆置雜物

公寓大廈管理條例 § 9 II、§ 16 I、II

若有人違規，管委會只能制止或依規約處理，制止無效才能報請主管機關處理，或向法院起訴，請求移走私人物品
公寓大廈管理條例 § 9 IV



若擅自丟棄，可能會有.....

刑事責任：毀損罪 刑法 § 354

民事責任：侵權行為損害賠償 民法 § 184 I

法律百科
Legispedia

圖1 管委會可以直接把堆在公共區域的私人雜物丟掉嗎？

資料來源：張學昌 / 繪圖：Yen

一、公共空間不得堆置雜物

公寓大廈的公共空間屬於住戶的共用部分，依公寓大廈管理條例規定，必須要遵照設置目的，與通常的使用方法來使用^[1]。

因此，花園不應該拿來當球場，閱覽室不應該當作KTV，停車場也不該當作倉庫，樓梯間當然也不能拿來當儲物間。

除此之外，公寓大廈管理條例也明文禁止住戶在私設通路、防火間隔、防火巷、開放空間、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等地方「堆置雜物」^[2]。

一般來說，公共空間該如何使用，都會清楚地寫在公寓大廈的規約當中，而規約通常也都禁止在公共空間堆置雜物。因此，任何住戶擅自占用公共空間堆放物品，不僅可能違反社區規約，也同時違反公寓大廈管理條例等相關法律。

二、雜物應報請主管機關處理，管委會、其他住戶不得擅自丟棄

(一) 雜物應報請主管機關處理，或訴請法院處置

雖然住戶占用公共空間是違法的，但這不代表其他人可以直接處理或丟棄占用公共空間的雜物。依照公寓大廈管理條例的規定，必須由管理委員會（也就是「管委會」）負責出面制止，或是依照規約處理。經制止不從，才能報請主管機關處理，或是起訴請求法院進行必要行為^[3]。

(二) 管委會或住戶擅自丟棄的民事賠償與刑事責任

如果管委會或住戶擅自丟棄其他住戶堆置於公共空間的物品，即便是雜物，也有可能要承擔民事上的賠償責任^[4]，甚至構成刑事毀損罪^[5]。

例如，住戶A擅自在地下二樓的防空避難空間以木材製作隔間，當作私人儲物室，B管委會因此請清運大隊處理。但法院認為，雖然住戶A濫堆雜物違反規約與法律，但依照法律，B管委會只有報請主管機關處理的權限，並沒有將他人物品視為廢棄物而清運的權限，因此判決B管委會有賠償責任^[6]。

另一個類似案例，則是住戶C在停車場內的公共空間堆置窗簾布、推車等雜物，D管委會開立勸導單及公告請求C自行處理，但住戶C置之不理，於是D管委會請了資源回收人員處理。法官也認為，雖然於公共空間擺放物品是錯誤的行為，但D管委會無權擅自丟棄他人擺放於公共空間的物品，最後法院判決D毀損罪成立^[7]。

三、結語

在公寓大廈的公共空間堆置雜物，可能違反社區規約以及公寓大廈管理條例等相關法律，但不論是其他住戶或是管委會，都不可以擅自處置或丟棄他人的物品。

正確的作法，是由管委會負責制止（例如提出勸導單、公告），再報請相關主管機關來處理。例如，一般的情況可以報請市政府處理，如市府函文允許自行拆除，再由管委會進行拆除，就屬於合法拆除^[8]。

如果是堆置在地下室、避難空間的雜物而有消防疑慮，亦可報請消防局進行檢測、開罰或清除^[9]。

建議讀者，由管委會報請主管機關處理，才是避免「公親變事主」的最好辦法！

註腳

- [1] [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。」
- [2] [公寓大廈管理條例第16條](#)第1項、第2項：「
- I 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。
 - 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。
- 」
- [3] [公寓大廈管理條例第9條](#)第4項：「住戶違反第二項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。」
[公寓大廈管理條例第16條](#)第5項：「住戶違反前四項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理。」
- [4] [民法第184條](#)：「
- I 因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。
 - II 違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。」
- [5] [中華民國刑法第354條](#)：「毀棄、損壞前二條以外之他人之物或致命不堪用，足以生損害於公眾或他人者，處二年以下有期徒刑、拘役或一萬五千元以下罰金。」
- [6] 參考[臺灣士林地方法院內湖簡易庭99年度湖簡字第1035號民事判決](#)：「惟依公寓大廈管理條例第16條第5項之規定，管理委員會僅得報請主管機關處理，並無自行將住戶堆放雜物視為廢棄物而清除搬運之權限。」但本案特別的地方是，法官認為原告（被丟棄物品的住戶）也沒辦法證明自己是所有權人以及物品的價值，因此最終管委會也無須支付任何賠償費用。但是，實務上也有判決認為管委會在報請主管機關處理前，如果依照規約處理公共區域的雜物，無須負擔損害賠償的責任，請參考[臺灣臺中地方法院93年度小上字第111號民事判決](#)。
- [7] 參考[臺灣板橋地方法院96年度易字第2392號刑事判決](#)：「依法管理委員會原則上僅有制止及報請主管機關處理之權，尚無自行丟棄他人擺放於公共空間物品之權，此乃立法者關於管理委員會管理權與私人物品所有權發生衝突時所劃設之合法性界線。」但是，實務上也有判決認為管委會依照規約處置雜物，並不具有毀損罪的故意，不用負擔刑事責任，請參考[臺灣士林地方法院101年度聲判字第91號刑事裁定](#)。
- [8] 參考[臺灣高等法院101年度上易字第2844號刑事判決](#)：「系爭花台既經桃園縣政府工務處使用管理科以99年5月4日府工使字第0000000000號函要求：『私設巷道為提供社區住戶通行所需，依規定不得設置台

階或花台等妨礙人車通行之設施，且應予順平，貴管理委員會應本於權責管理維護社區公共空間，並依原核准之竣工圖說使用，不得擅自變更使用』等情（見偵查卷第45頁），是桃園縣政府顯已命『鄉根原』社區應就私設巷道部分之系爭花台順平，並命『鄉根原』社區之管理委員會就此攸關公共安全事項進行改善，是被告所為合於前揭公寓大廈管理條例第36條之規定，管理委員會自得依前揭規定進行改良、改善。」

- [9] 參考臺灣花蓮地方法院花蓮簡易庭（含玉里）102年度花簡字134號民事判決：「被告於101年10月16日接受消防檢測後，於同年11月19日張貼公告要求住戶清除堆放於停車位之雜物，隨後才於102年1月委請廠商清運堆置物品，適證被告為維護大樓消防安全，並符合消防法規要求，才將堆置於地下室的物品清除，……。而被告於清運前既曾以口頭詢問併張貼公告之方式要求物品所有人移除雜物，已盡通知之義務，其事後委託廠商移除有礙於消防安全之雜物，係為維護絕大多數住戶消防安全之利益，為適法之職務行為，難認有何不法。」

標籤

- 公寓大廈，社區，雜物，公共空間，管委會