

高雄市仁武區公所 廉政 電子報

發行日期：102年2月

編輯：仁武區公所政風室



管委會，可管不可罰

葉雪鵬（曾任最高法院檢察署主任檢察官）

臺灣地區山明水秀，氣候宜人，被人羨稱為「美麗寶島」，但適於人們居住的建築用地卻不多，以致近年來新建物幾乎都是向上發展，到處高樓林立，一棟比一棟高！水泥叢林雖然解決了不少人居住問題，為民眾帶來舒適的居住環境。由於入住高樓大廈的人口增多，也衍生出不少居住環境的問題。政府為了加強公寓大廈的管理與維護，提昇人民的居住品質，在民國八十四年六月二十八日公布《公寓大廈管理條例》，專事管理有如雨後春筍般冒出的公寓、大廈。

綜觀這條例的立法意旨，原則上是賦予公寓、大廈內的住戶有自主的管理權，必要時才由主管機關的公權力適度介入。住戶自主管理權的行使，是透過「區分所有權人會議」來發揮管理功能。區分所有權人會議的組織，有如我國政府組織中的「立法院」，對公寓、大廈內有關管理事務，有決議的權限。這會議成員是由公寓、大廈內的「區分所有權人」所組成。「區分所有」的定義，依這條例第三條第二款的釋示，是指：「數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有

部分有所有權。」法條中提及的「專有部分」，同條第三款也有釋示，是指：「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。」區分所有權人會議既是藉由會議方式達成管理任務，依這條例第二十五條第一項的規定，每年至少要定期舉行會議一次。發生重大事故必需及時處理的時候，可以召開臨時會議來處理。

公寓大廈區分所有權人會議所有決議事項，依這條例第二十九條第一項規定，要成立「管理委員會」或推選「管理負責人」來執行。管理委員會執行區分所有權人會議決議以及本身會議所作的決議，不是漫無限制地想怎麼做就怎麼做，要注意到這條例第三十七條所定：「管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」就算這條例沒有規定的事項，依第一條第二項的規定，要「適用其他法令之規定規約。」所以，其他法令有禁止的規定，也可以適用在公寓大廈的區分所有權人會議決議和管理委員會的決議上。

前些日子有平面媒體報導：台中地區一處大樓的管理委員會，就因為沒有注意到一些限制權限的規定，自行擴權損害到大樓住戶的權益，被民事法院判決要賠償權益受損住戶的損失。起因是該大樓的區分所有權人會議，為了維護大樓整體美觀，通過一則「規約」，禁止住戶在外牆窗戶裝設鐵窗。一位何姓住戶不理規約，自行在住宅的外牆窗戶裝上鐵窗，管理委員會認為何姓住戶此舉違反了大樓住戶的「規約」，要他回復原狀。何姓住戶置之不理，管理委員會便將何姓住戶進出大樓大門使用的感應磁卡消磁，使他無法進出大樓。原本想將房屋出租的何姓住戶認為管理委員會此舉使他無法將房屋出租，損失租金五萬多元，對管理委員會提起民事訴訟，要求賠償損害。新聞報導指何姓住戶已獲得法院勝訴的判決，管理委員會必須如數賠償何姓住戶的損失。

「規約」一是公寓、大廈區分所有權人為了增進共同利益，確保良好生活環境，經過區分所有權人會議決議制訂的書面公約，公寓、大廈全體住戶都應遵守，住戶如有不滿規約內容的約制，也只有默默承受，因為規約是經過區分所有權人會議通過，具有住戶共同意見的基礎，少數人縱有不同意見，也只有共同遵守，不容自作主張，惹是生非。大樓外牆不得裝置鐵窗，目的是在維護大樓外牆的整體美觀，可以增進大樓的價值。管理委員會對違反「規約」的住戶要求回復原狀，具有捍護全體住戶權益的正當性。為什麼要負起民事上的損害賠償責任？問題是在執行方法過於粗糙的緣故。

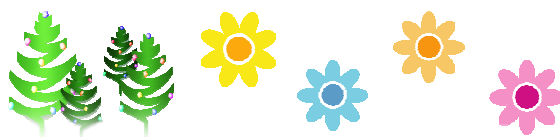
何姓住戶是這棟大樓的區分所有權人之一，理應與大樓內其他區分所有權人一樣，有使用大樓的感應磁卡進出大門的權利。雖然何姓住戶有違反大樓住戶「規約」的情事，行為值得非議，但大樓的管理委員會是否有權使用懲罰方式剝奪住戶的權利？

「人民之財產權，應予保障。」是我國《憲法》第十五條所明定。關係人民的權利義務事項，依《中央法規標準法》第五條第二款的規定，「應以法律定之。」大樓住戶的「規約」，只是約束大樓住戶的一種公約，不具法律的效力。《公寓大廈管理條例》的法條中，也沒有賦予對違反規約者有處罰的權力，則在無法律的依據下，逕行作出處罰的措施，便是違反保護他人的法律，他人如果因此受到損害，依民法第一百八十四條第二項的規定，要負損害賠償責任。

也許有人覺得法律如此規定，管理委員會對於住戶違反「規約」的行為，豈非束手無策，任由不守規約的住戶為所欲為，使整棟大樓外觀面目全非，也非大樓區分所有權人之福。關於這點，管理委員會只要依據這條例的相關規定，細心處理，是可以完滿解決的。因為這條例的第八條第一項明定：住戶在大樓外牆裝置鐵窗，大樓的規約已有規定，或者區分所有權人會

議另有決議，只要規約或決議曾經向大樓的主管機關報備過，住戶就有遵守的義務。違反這項規定，依同條第二項規定，管理委員會應予制止，經制止而不遵從，應報請主管機關依第四十九條第一項規定處以罰鍰，同時可以要求這住戶在一個月內回復原狀。「逾期未回復原狀者，得由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。」管理委員會有法定的好方法不用，卻自行擴權損及他人權利，賠了金錢可說是咎由自取，不能責怪法律規定不周詳！

[本文從法務部全球資訊網中摘錄，文中所援引之相關法規如有變動，仍請注意依最新之法規為準。]



法務部廉政署設置多元檢舉管道如下：

1. 親身舉報：署本部成立24 小時檢舉中心

(台北市中山區松江路318 號5 樓)，由輪值人員負責受理民眾檢舉事項。

2. 電話舉報：0800-286-586 (0800-你爆料-我爆料)

3. 投函舉報：專用信箱為「台北郵政14-153 號信箱」

4. 傳真檢舉：02-2562-1156

5. 電子郵件檢舉信箱：gechief-p@mail.moj.gov.tw





盜辦護照涉及刑案？假檢警詐騙新話術

<案例分析>

過去的假冒警察、檢察官詐騙，多會先冒充健保局人員來電通知，偽稱健保卡遭盜用冒領健保補助，再轉接檢警人員以涉嫌刑案、監管帳戶為由進行詐騙。上個月接獲民眾報案，指稱接到偽冒外交部人員電話，以盜辦護照名義，要求配合刑案偵辦，而後遭詐騙得逞。

高雄方太太（32年次）於上個月中接獲外交部人員電話通知，稱有人冒用她的名義申辦護照，而後又有假警察來電，指稱其涉嫌詐欺，必須查扣名下帳戶，而且基於偵查不公開，不得向任何人透露案情。歹徒與被害人相約於住家附近，交付名下3家銀行的存摺及提款卡，並告知密碼，歹徒則出示法院公文書以取信被害人。而後歹徒即至提款機用提款卡逐次提領，被害人過了1個月後，歹徒不再與其聯絡，趕緊查看自己的戶頭，才發現存款已幾乎遭盜領一空，總計損失新臺幣350萬元。

<預防方式>

護照議題最近受到社會關注，經常成為媒體焦點，歹徒可能利用此一熱門話題，作為詐騙的說詞，以取信被害人。警方呼籲，警察或司法機關偵辦案件，一定會以正式書面通知當事人到公務機關說明，不會在電話中辦案製作筆錄或要求當事人交錢，更不會以監管帳戶為由要求提匯款或交付存摺、提款卡，這些都是歹徒假冒檢警詐騙伎倆。民眾若接到電話提及「涉案」、「司法調查」、「偵查不公開」、「監管帳戶」等關鍵用語，請務必先撥打165查證，以防受騙。（資料摘錄自刑事警察局

網站）



辦公室機密業務作業保密

不良的辦公習慣；輕忽保密的觀念，是造成辦公室機密外洩的主因。其常見缺失及預防方法，臚述如后：

- 一、影印分發重要機密文件時，應分別編號；依編號不同，分別在各件適當位置處註記，以明確持有人保密責任。影印中，若影印機夾紙故障，應即時取出，以避免遭人截取洩密。
- 二、傳真重要文件前，傳送方式應先以電話通知收件人，否則，在接收方傳真機未設定輸出密碼情況下，傳送完成的文件，恐發生遭人截收之慮。傳送資料完成後，雙方應以電話核對傳送張數是否相符；遇有不清晰處，應要求再傳送一次，不宜逕以電話宣讀填註，以免洩密。
- 三、廢棄機密文件不應逕棄於垃圾桶內；或雖做銷燬處理，但是，碎紙機銷燬能力不足，僅能碎成三釐米左右紙條；此時，若遭有心人士蒐集並予處理重組，機密文件旋即曝光，就保密性而言，焚燬優於銷燬；銷燬優於棄置。
- 四、主管機構密發給個人的權責代碼及密碼，係用於操作電腦以存取重要機密資料；依個人權限不同，作業範圍受嚴格限制。密碼應妥慎保管，嚴防外洩。上機作業時，遇有離座需要，應即關機或離線跳出作業系統，使電腦螢幕空白，防止他人窺視機密；必要時，應加裝錄影監視系統，俾增加作業安全及追究使用責任。
- 五、重要秘密資料（如標單、底價單）作業時，遇有離座需要，應即妥收密件入櫃，俾防遭人抄錄或翻閱，造成洩密。

六、機密文件在傳遞郵寄過程，常見缺失情形及預防作為：

- (一)使用雙封套郵寄密件時，外封套上不宜書明函內，封存密件內容，避免引人覬覦；內、外封套寫受文地址、受文單位及受文對象，應注意是否相符，防止傳遞過程遺失。
- (二)內封套上應明確書寫收文對象或密件名稱（或代號、文號），俾收文人員正確轉交有權拆閱人員，避免困擾；封口應加蓋密戳並予封實，以防止遭人拆封或竊讀機密。



102 年全國農漁會選舉反賄選宣導

102 年全國各地將陸續舉辦各級農、漁會幹部選舉，提醒農漁民朋友，務必珍惜您手上一票，不要讓賄選或暴力事件，影響選舉的公正性！民眾若遇有買票情事，應以拒絕，如有確切線索證據，可提出檢舉。

一、不接受買票：

「買票的人，袂當來佷靠」！法務部呼籲全國的農漁民朋友，不但不可以買票、賣票，而且，一但發現賄選或暴力事件，一定要勇於檢舉。

二、勇敢提出檢舉：

(一) 檢舉電話：0800-024-009

(二) 檢舉基層農漁會賄選最高可得新臺幣 200 萬元獎金。

消 費 者 保 護 宣 導

安全用藥沒煩惱

吃藥真能有病治病、沒病強身？



安全用藥小撇步：

- ◆ 依照醫師指示
- ◆ 不輕信誇大療效的廣告
- ◆ 不買來路不明或標示不清的藥品
- ◆ 認明有衛生署藥物核准字號
(例如：衛署藥輸字第000000號)



行政院消費者保護處 <http://www.cpc.ey.gov.tw>
全國消費者服務專線 1950