

社區公共區域使用方法之法律相關疑義

劉智園律師 1080409

本次講題係針對社區住戶日常使用之公共空間因應社區管理需求致現況改變影響住戶權益所生相關爭議。

實際案例：某屋齡 35 年共 64 戶之大樓，管委會考量多數住戶因年齡漸長於路邊或巷口等候垃圾車倒垃圾過於辛苦，而年輕住戶時間又無法配合公有垃圾車，遂有請環保公司每日前來社區清運，惟同時為響應資源回收物之分類，須擇社區閒置空間，規劃「垃圾置放區(室)」及「資源回收區(室)」提供住戶作好垃圾分類就近暫放垃圾，以利環保公司載運離社區。

思考重點：社區住戶若有此類需求，管委會及住戶應依條例相關規定考量下列重點：

(一)社區閒置空間可擇之處，需考量住戶前往路徑及環保公司車載作業環境及住戶汽機車動線行駛之「安全」，以及對鄰近車位主及專有部分住戶之擔憂如何處理。垃圾資源回收區之設置成本及日後委請環保公司及社區管理所需支付之酬金費用一併估算供參。

(二)為作好垃圾資源回收區之清潔衛生及避免氣味外溢，應制定相關使用管理辦法。

Ans. 第 23 條第 1 項、第 2 項第 2 款。

(三)管委會一般所擇空間，不外為法定空地、地下室剩餘空間、一樓原有密閉空間等考量處所，則決行權限主體為何？

Ans. 條例第 3 條第 4 款共用部分、第 9 條第 2 項及第 3 項、第 23 條第 2 項第 2 款，條例第 36 條第 2 款。

(四)若鄰近之車位主或專有部分住戶抗議，如何處理？

Ans. 條例第 23 條第 1 項。條例第 16 條第 1 項前段

(五)垃圾資源回收室使用管理辦法之制定主體為何？

Ans. 單純使用管理辦法不涉罰則，條例第 36 條第 2 款。

若涉違規處理罰則，條例第 23 條第 2 項第 4 款。

(六)若有住戶違反上開使用管理辦法，如何管理？

Ans. 若辦法有罰則規定，依其規定。

若未規定罰則，依住戶違規行為態樣而定其適用依據。

如未將垃圾袋綁紮密實致氣味外溢或垃圾外露，依條例第 16 條第 1 項前段及第 47 條第 2 款規定處理。

(七)垃圾資源回收室如擬於社區閒置空間施作密閉空間並採購垃圾收集桶、廚餘冷藏設備及加拉水線排水孔及空調之安裝等設置費用，其決行權限主體為何？

Ans. 條例第 10 條第 2 項或條例第 11 條、第 36 條第 2 款。

除上述暫定問題外，社區亦可借本案例衍生其他公共空間所生類似狀況當場提問討論交換意見。