


管理委員會有權向承租戶要求提供良民證嗎？

 匿名（一般會員） 房子·土地·鄰居 / 房屋租賃 2022-05-22 06:48

管理委員會3月份發布公告，告知依照管委會例會決議事項，區分所有權人不得將房屋出租給有犯罪紀錄者或是無法出示無犯罪紀錄證明者，已遷入的租客於隔年在出示其證明即可；5月份又發布公告：入住中的租客需在一周內提供良民證，否則將依規定暫停一切服務（包含通行磁卡等）。不是提供不出來，只是覺得這樣運用多數決執行部分人群歧視並且剝奪其權力非常不合理。

想請問的是：

- 1.管理委員會有權向承租戶要求提供良民證嗎？
- 2.管理委員會在去年12月才開第一次的區分 所有人會議，而我們已在去年10月份與屋主簽訂條約及入住，並且直接預繳整年份租金，不可能有欠費及變更合約問題，這項會議結果當時並未列入合約當中，難道我們不想提出良民證，就不能出入已承租社區了嗎？
- 3.如我們未提出良民證，管理中心暫停我的磁卡通行等等造成我的權利損失，我們可以報案提告嗎？或是如何處理呢？



陳琦妍（認證法律人）

讚：2 留言：0

2023-01-04 06:07

因為這個問題已涉及具體個案，以下就相關法律知識稍微說明，具體個案的解析及進一步的法律意見，建議提問人備妥相關資料（例如租賃契約、公寓大廈區分所有權人會議決議文件、社區規約等資料），諮詢律師等專業法律人士。

一、管理委員會可以只要求社區的承租戶提供良民證嗎？

確實有看到這樣的爭議鬧上法院，但筆者一時能找到的判決很少，其中有法院不准管委會只針對承租戶要求提供良民證。在這個案件中，A社區利用區分所有權人會議增訂了規約，要求出租房屋的屋主都要提供承租房客的良民證，屋主B不滿起訴要求撤銷這條規約，法官認為相較之下，自住住戶或免費留宿的親友不用提供良民證，出租卻要提供承租人的良民證，明顯增加出租屋主的負擔，顯然形成不公平待遇，准許撤銷這條規約^[1]，也就是A不可以只針對社區的房客要求提供良民證。不過，提起這件訴訟的是出租房屋的屋主，也就是公寓大廈的區分所有權人，而不是承租的房客；至於房客是否可以自行向管委會主張，或應依照規約向房東主張權利，仍須依具體個案判斷。

二、管委會可以把住戶的磁卡消磁嗎？

至於管理委員會能否以住戶違反規約為由，將住戶進出或啟動電梯的磁卡消磁？雖然法律有規定，公寓大

廈的規約中可以就住戶使用公共設施做出限制或其他特別約定^[2]，但是這些限制必須平等、符合比例原則，不可以妨礙區分所有權人使用建物^[3]。如果進出社區大樓的磁卡遭消除，導致當事人無法自由進出社區，可能比較容易被認為已經干預他人對自己建物所有權的使用。不過，也有法官認為，對於違約積欠管理費的住戶鎖卡，只有限制他使用公共設施，並沒有讓住戶無法自由進出社區，就不算侵害住戶的權利^[4]。因此，管理委員會消磁的作為是否侵權，還是必須依照社區規約是否合法、符合比例原則、被限制的磁卡的功能等等，由法院就具體個案綜合判斷。

三、建議您尋求法律諮詢

由於您的問題涉及到具體個案，及在您的個案中可能需要更進一步的法律意見，這些都需要提供法律服務的專業人士，視您的具體情況提供諮詢或服務。

法律百科是共享知識的平臺，並未提供法律諮詢服務及法律服務媒合，建議您備妥租賃契約、公寓大廈區分所有權人會議或管理委員會會議決議、社區規約等資料，尋求專業律師的服務。法律諮詢的管道，可以參考問答：《[除了在法律百科網站提問與直接找律師協助以外，請問哪裡可以找到面對面法律諮詢的管道？](#)》當中列出的法律諮詢資源，文章：《[我需要找律師嗎？有什麼管道可以找律師或是尋求法律諮詢呢？（下）](#)》。

註腳

[1] 臺灣嘉義地方法院110年度訴字第49號民事判決：「

1. 本件規約第12條第3款約定：『為維護社區安全區分所有權人提供承租人良民證，並填寫切結書如附件一。』等語，被告辯稱是為了避免有前案紀錄的人進入本件社區，是為了維護本件社區全體居民人身安全。

2. 但是，該規約僅要求出租房屋的區分所有權人提供承租者良民證。而入住社區的人員眾多，相較於其他住戶，如免費提供房屋供親友居住或是與家人、朋友同住，都不需提供該入住者良民證，明顯是增加了出租房屋區分所有權人的負擔。

3. 被告未舉證說明何以為如此差別待遇的合理理由時，出租房屋的區分所有權人應負擔提供入住的承租者良民證的責任，與其他區分所有權人提供房屋供第三人居住而無須保證入住者應有良民證，兩者相較，該規約僅對出租者課以義務，顯然形成不公平待遇。……所以，原告依照民法第799條之1第3項規定，請求一併撤銷規約第12條第2款及第3款修正的規約，就有理由，應該准許。」

[2] 公寓大廈管理條例第23條第2項第2款：「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：……二、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。」

[3] 臺灣高等法院102年度上易字第248號民事判決：「又區分所有建物共有部分之公共設施之使用，區分所有人或其管理委員會固得為必要之限制，但其限制必需合於平等、比例原則，不得妨害區分所有權人就建物及公共設施之通常使用。」

[4] 臺灣高等法院102年度上易字第216號民事判決：「……被上訴人因上訴人未繳納管理費，依住戶規約之約定，自99年4月15日起至100年11月間將上訴人感應磁釦消磁，禁止上訴人使用公共設施，並非不法侵害上訴人權利或故意以背於善良風俗方法加損害於上訴人之情事，……。」

