

法律講座

日期：民國 104 年 11 月 07 日 下午二時

題目：住公寓裡的故事

主講人：李國仁律師

一、緣起：

「生法法律」顧名思義就是生活上最容易碰到的法律問題。又結合社會資源推廣法律知識，是站前地下街多年來提供多元資訊的目標。

由當時社會上所發生的時事，涉及法律問題，且為生活上常發生者，擷取為素材，加上律師專業經驗，講述而成。在講演中透過律師的專業形象及便給的口才，傳播給旅客及臺北市民，希望藉由這種形式，傳播法治知識，培養正確的法治觀念，從而知法守法，減少犯罪的發生，達成預防犯罪的刑事政策。

二、目的：

為提供市民簡易生活法律常識，本社特別舉辦生活法律講座，邀請律師、公證人等專業人士，為民眾解說生活中常見的法律理財問題。不管是勞資糾紛、家庭婚姻、財務糾紛、買賣糾紛、交通意外…等問題。都可以來法律諮詢喔！讓專業的律師、專家面對面提供您專業的法律建議，而且不用負擔任何費用喔！

三、相關單位

(一) 主辦單位：保證責任臺北市站前地下街場地利用合作社

(二) 專業團隊

1、單位：承理法律事務所

簡介：承理法律事務所係由李岳洋律師及陳宏彬律師聯合主持。本所律師不論實務或學術之學養俱豐。本所將秉持服務的信念，並以專業、親切及熱心的法律服務團隊，為所有民眾建立正確權益觀念，引領民眾避免不必要之紛爭，另一方面當民眾遭遇無法避免之紛爭時，即時提供最全方面且專業之權益分析及法律行動。

沿革：有鑑於國內法律案件類型日趨複雜，以獨資或合署型態經營之律師事務所恐將力有未逮，為順應國際潮流，民國 95 年 10 月 1 日，林智育、李岳洋二位律師乃以合夥型態於台北市康定路 64 號 7 樓創立承理法律事務所，冀結合不同專長為客戶提供更專業之服務，民國 96 年 4 月 1 日，

張克西律師加入本所合夥團隊共同主持事務所，使本所服務領域及規模更形擴大。

- 專業：一、一般民、刑事訴訟案件處理。
二、行政救濟程序處理(包括訴願、行政訴訟)。
三、長年法律顧問：法律諮詢、提供法律意見書
四、軍法辯護案件處理。
五、公司商業交易法律問題諮詢、處理。
六、勞動法律問題諮詢、處理。
七、家庭暴力案件、婚姻及親子關係案件諮詢及處理。
八、遺產繼承訴訟案件諮詢及處理。
九、債權債務協調處理。
十、不動產交易糾紛處理。
十一、強制執行案件之處理。

地址：台北市大同區承德路一段 48 號 9 樓之 2

電話：02-2555-1908

傳真：02-2550-2378

網址：<http://www.lclaw.com.tw/>

2、單位：臺灣士林地方法院所屬民間公證人林智育事務所

簡介：我國公證法自民國 90 年 4 月 23 日起，實施民間之公證人制度（歐、美各國及日本等共五十餘國採用民間公證人制度）即於現行法院公證人外，增設民間之公證人，雙軌並行，此種制度與使人民要辦理公證或認證事件應儘量由民間參與之民主理念相符合。

民間之公證人，介於自由職業與一般公務員之間，就其執行公、認事務而言，係受國家之委託，從事與委託機關權限有關之公共事務（刑法第 10 條第 2 項第 2 款之公務員）但不受國家俸給，採自行收取法定報酬（與法院之公證收費標準相同）與公務員人事法律上之公務員不同。

而民間之公證人執行公、認證職務所作成立文書與法院之公證人所作成者，有相同之效力。民間公證制度是一個非常好的制度，任何有公、認證

需要的人，不用跑法院，都可以最輕鬆的負擔，享受到最完善的相關諮詢服務，為申辦民眾提供一份最優質的服務。

理念：法輔資產管理有限公司鑑於社會亂象，工商往來、私人借貸、民間互助會等與日遽增之呆帳，債務人往往早已脫產、人去樓空，致使眾多債權人求助無門，不熟法律程序，不懂如何保全債權，到頭來不是因時效超過無法求償，便是再經過一番繁瑣之法律程序、支付龐大之律師費用之後，徒有債權憑證，付出之時間、精力、金錢早已不是債權滿足所能彌補。

四、講座

(一) 時間：104年11月07日下午二時

(二) 講師：李國仁律師

(三) 內容：住公寓裡的故事

住公寓裡的故事，每段都是切身最大的小事

讓我們告訴大家，鄰居很吵怎麼辦？

樓上漏水怎麼告？

屋頂違建能拆嗎？

緩拆違建不能拆？

公寓大廈管理條例通通告訴你

- 1、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、區分所有：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。
- 3、專有部分：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。
- 4、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。

- 5、約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。
- 6、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
。住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 7、什麼是違建？
 - (1) 公寓大廈共用部分不得獨立使用部分。
 - A、公寓大廈本身所占之地面。
 - B、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。
 - C、約定專用有違法令使用限制。
 - D、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺共用部分。
 - E、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。
- 8、漏水誰負責？
 - (1) 專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。
 - (2) 共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。
 - (3) 但修繕費因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

(四) 照片：

