

※詐騙手法 - 對方沒說 ATM 轉帳」銀行員 也被騙	※貪瀆不法案例宣導 - 利用廠商整修工程， 圖利個人私人住宅
法治教育宣導 - 擾鄰太甚可驅出居住大樓	※消費者保護宣導 - 聰明購買預售停車位

※165 - 「對方沒說 ATM 轉帳」 銀行員也被騙

陳姓銀行員約女網友約會，對方自稱是酒店妹，沒出場費不習慣外出會面；陳依指示付了三萬多元買遊戲點數卡，對方卻斷了線。警方訝異經常協助防詐騙的銀行員怎會上當？陳竟說「對方沒叫我用提款機啊」！

據了解，讓陳上當的國外交友網站，號稱可與全世界一億六千多萬「帥哥或美女」聊天、交友與約會，有網友形容是「床交網站」。

警方說，卅二歲陳姓銀行員利用手機登入交友網站，和代號「VOC2」女子交談，聊了數次後約對方見面；「VOC2」說，她在酒店上班，平常出門都會收到「出場費」，且必須經過老闆同意，「不是那麼簡單」。

陳姓銀行員認為這名女網友充滿神秘感，他更想碰面；沒多久，他接到自稱酒店老闆、竹聯幫林先生電話，斥責他私下和小姐聯絡，違反公司規定，要求先到超商購買遊戲點數充作「出場費」。

陳想見神秘酒店女，依指示買三萬八千元遊戲點數交付，但對方從此不來電。因對方卻使用網路電話，根本找不到人，只好報警；警方依詐欺罪受理報案。
(聯合報/記者王宏舜 / 台北報導)

※擾鄰太甚可驅出居住大樓

先前報上出現一則少見的新聞，一位梁姓男子 5 年前隨同父親遷入桃園縣平鎮市一座大樓的 11 樓居住。而現在的大樓住戶平時都各忙各的，鄰居之間鮮少往來，幾年下來往往還不知對門住的是何許人物？可是這位梁姓老兄卻不一樣，住進後沒有多久就成為大樓內惡名昭彰的頭號人物。原來這位老兄經常情緒不穩，三更半夜大吼大叫，不僅破壞鄰居的門窗電鈴，幾杯黃湯下肚，更在社區裡到處騷擾。3 年前還在自家焚燒衛生紙、舊報紙，嚇壞左鄰右舍，因此被法院依公共危險罪判處有期徒刑 3 個月。執行後他仍然不改本性，破壞大樓的電梯門，

恐嚇大樓管理委員會的委員；大樓裡很多人都被他罵過與恐嚇過，管理委員會也曾多次對他勸導、告誡，他都置之不理。大樓居民們在忍無可忍之下，發動連署要他搬家，但他不為所動，照常過著為所欲為的生活。

去（100）年底，這大樓召開區分所有權人會議，議題之一便是討論要不要將梁男逐出大樓，結果對此議題有九成三投下贊成票。區分所有權人會議通過議案後，管理委員會便依此決議，對梁男提出遷離大樓的民事訴訟。法院在審理過程中，梁男出庭答辯，承認自己心情低落，無法控制情緒，對自己不當行為已向大樓居民道歉，以後會去治療，希望能留在大樓居住；如果強制他遷出，他會流落街頭。但這些柔性說詞，沒有讓鐵了心的管理委員會態度軟化，最後法院根據管理委員會的請求，作出梁男應該遷出大樓的判決。大樓住戶勝訴的消息傳開後，雖然只是一審法院的未確定判決，但已讓大樓居民欣喜若狂，多年來受盡梁男橫行霸道的欺凌，總算可以鬆一口氣了！

居住在同一大樓的人，大家理應和睦相處，互相照應，怎麼有人會受到同是大樓住戶的排擠，不讓他在大樓居住呢？有人見到這些紛爭，搬出國之大法的憲法來說，「人民有居住及遷徙之自由。」是憲法第 10 條的規定，法院怎可拋開保護人民自由的憲法於不顧，用判決強迫搬遷？這些不明就裡的指摘，對法院並不公平，因為法官執法除了要保障人民的權利以外，還要顧到其他現行有效多如牛毛的法令。這次法院作出要梁男搬離大樓的判決，便是適用民國 84 年 6 月 28 日公布施行的《公寓大廈管理條例》。

現代一座大樓聚居幾百人甚至上千人都不算稀罕，這些在同一屋頂下的住戶，關係密切，禍福與共。大樓中如果出現不守公共秩序，不顧大眾安寧的住戶，會嚴重影響整棟大樓的安寧秩序。政府為了加強公寓大廈的管理與維護，提升人民的居住品質，才特別制定了公寓大廈管理條例。在這條例的規定下，使整棟公寓大廈的住戶發揮自治功能，必要時再由政府以公權力介入，讓公寓、大廈成為一個有組織的小型自治團體。該條例為了讓公寓、大廈的管理委員會有充分處理法律事務的能力，特在條例的第 38 條第 1 項中明定：「管理委員會有當事人能

力。」這就等同民事訴訟法第 40 條第 3 項所定：「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力。」就是說管理委員會雖然沒有權利能力，但有民事訴訟法上的當事人能力，可以成為民事訴訟的原告或被告。梁男居住的大樓管理委員會，憑著條例中的這種規定，才有資格為大樓的住戶出面打官司、討公道。

為什麼眾多住戶聯合起來可讓不守本分的住戶遷出大樓呢？這可從條例的第 22 條中找到依據，該法條第 1 項規定：「住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離」，而「違反法令或規約情節重大者」，便是可強制令其遷離公寓、大廈的三種情形中之一。梁男是因言行乖張，嚴重影響大樓住戶的安寧，才會被法院認為符合法律規定，判決他必須遷離大樓。

梁男可能只是一位「靠爸族」的單純住戶，大樓房屋是老爸所有，他只是寄居而已，遷離大樓也就沒事了！如果房屋是梁男所有，以區分所有權人身分住進大樓，一旦發生積欠大樓應分擔費用，經強制執行後再度積欠金額，達到區分所有權總價百分之一，或者違反該條例的強制或禁止規定，經主管機關依第 49 條第 1 項第 1 款至第 4 款規定處以罰鍰後，仍不改善或續犯者，管理委員會除可訴請法院命他搬家以外，還可依第 22 條第 2 項的規定，經由區分所有權人會議決議，訴請法院命區分所有權人出讓區分所有權的房屋與基地所有權應有部分；在判決確定後 3 個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣，用拍賣所得來償還積欠應分擔的費用。

沒有做好睦鄰工作，成為大樓居民的公敵後，下場就是那麼淒慘！

（作者曾任最高法院檢察署主任檢察官 / 葉雪鵬）

※利用廠商整修工程，圖利個人私人住宅

壹、案情摘要

劉○○為臺北市政府環境保護局簡任技正，於 92 年 12 月間涉嫌利用擔任該局○○區清潔隊○○分隊部整建工程驗收主驗人身分，要求承商及監造建築師事務

所人員至其陽明山別墅進行多項修繕工程，計約新台幣 7 萬餘元，事後以家中遭竊為由拒付工程款，涉有對於職務上之行為，要求不正利益情事。

貳、偵辦情形：

- 一、案經該局政風室會同臺北市政府政風處調查後，函送調查機關偵辦。
- 二、法務部調查局臺北市調查處調查後，以尚乏具體事證證明劉○○確有索賄意圖，予以存查，並函告臺灣臺北地方法院檢察署參處。
- 三、惟劉○○行為仍有未當，經該局檢討劉員行政責任，以違反公務員服務法第十七條「公務員執行職務時，遇有涉及本身或家族之利害事件應行迴避」之規定，報府核予申誡二次處分。

參、弊端癥結：

- 一、劉員因風評不佳，該局未賦予重要職務，惟渠所學為土木工程，又本案採購金額僅新臺幣數百萬元之小型工程，受指派擔任主驗工作，致有機藉行使驗收工作之際，要求廠商修繕私人房舍。
- 二、劉員與承商接觸均係私下進行，致參與驗收之其他人員均未察覺，而未能及時制止其不當行為。

肆、具體改進措施或建議：

- 一、該局業免除劉員輪派主驗之工作，避免類似情事再度發生。
- 二、對於參與主驗或驗收人員，均加強風紀要求，凡操守不良、作業違常，可能涉有違法情事者，即應免除參與驗收工作。
- 三、加強對得標廠商訪聯工作，以期及早發掘員工藉職務機會謀取不正利益情事，並產生嚇阻作用。

※聰明購買預售停車位

預售型的消費，經常因為廣告與實際之間存有落差，而引發爭議。其中，預售停車位更因為容許些微誤差的尺寸，讓消費者實際使用才發現尺寸規格過小，開得進去人卻出不來。

因此，內政部已公告預售停車位買賣定型化契約應記載及不得記載事項，以保護消費者權益。請消費者注意並掌握以下原則：

- (一) 已刪除「容許誤差」的條文，業者不得以此理由縮減尺寸。
- (二) 停車位付款可依完成的工程進度付款，間隔日至少20 日以上。
- (三) 業者不得使用有害物質石棉作為建材。
- (四) 保留宣傳廣告作為依據，並把握5 天的審閱期。

更多詳細資料請至行政院、行政院消費者保護會及內政部網站查詢。

(轉載於行政院保護處101年消費者手冊))