

※詐騙手法 - 假藉活動摸彩詐騙，誑中獎須先付費	※貪瀆不法案例宣導 - 利用職務上機會侵占財物案
※法治教育宣導 - 面對惡鄰該如何？	※消費者保護宣導 - 慎選留遊學仲介業者

※165 - 假藉活動摸彩詐騙，誑中獎須先付費

頭份鎮「四月八」客家文化節早已落幕，近日卻有鎮民接獲業者假藉「四月八」摸彩活動名義，電話通知抽中價值兩萬餘元的淨水器，但需付 2900 元的安裝費，鎮公所昨天接到不少民眾詢問電話，呼籲民眾不要受騙。

「一定是詐騙手法！」鎮長徐定禎表示，頭份四月八活動已全部落幕，且系列活動只有客家美食辦桌之夜有摸彩活動，當場頒獎，不可能到現在還打電話通知民眾領獎，更不會收取額外費用，呼籲民眾切勿上當。

頭份鎮公所昨天接到不少民眾打電話來詢問，都說接到通知在四月八摸彩活動中了兩萬多元的淨水器，僅需支付 2900 元安裝費用就可到府安裝，有的民眾抱怨鎮公所外洩個人資料，讓不肖業者藉機推銷。

鎮公所強調，頭份四月八活動僅客家美食辦桌之夜有摸彩，都是當場頒獎，獎品並無淨水器，呼籲民眾接到電話不要受騙。

頭份警分局指出，尚未接獲民眾報案，憂心是新型詐騙方式，民眾接到此類電話可打 165 防詐騙專線檢舉。（聯合報／記者蘇木春 / 頭份報導）

※面對惡鄰該如何？

壹、前言

臺灣地狹人稠，尤其都會地區寸土寸金，集合式住宅相當普遍，一個社區往往超過百戶人家居住。但就在戶戶緊密相連的情況下，被迫欣賞五音不全的琴聲、隔壁夫妻三更半夜吵架、一出門就踩到鄰居小狗的排泄物等事件層出不窮，「家有惡鄰」遂成為居住品質最大的夢魘。面對惡鄰，大家通常忍氣吞聲或者請社區保全人員、管理委員會協調處理，但最後大多是不了了之。事實上，我國法律訂有所謂「惡鄰條款」，提供住戶遇有類似情況時可以採取的法律途徑解決。

貳、何謂惡鄰條款

住戶對於公寓大廈之公共安全、公共安寧及公共衛生有維護之義務，係公寓大廈管理條例(下稱本條例)之立法意旨，如禁止住戶有任意放置廢棄物、私用公共空間、破壞建築物主要構造及飼養動物等行為。當住戶違反時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理；經制止不從者，得報請直轄市、縣(市)主管機關處理，說明如下：

一、禁止任意放置廢棄物：住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動，以及其他與此相類的行為，違反者直轄市、縣(市)主管機關可處新臺幣(下同)3,000元以上1萬5,000元以下的罰鍰。(本條例第16條第1項、第47條)

二、禁止私用公共空間：住戶不得於防火間隔、防火巷弄、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物、私設路障與停車位侵占巷道而妨礙出入，如有違反，主管機關可處4萬元以上20萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務，屆期不改善或不履行者，得連續處罰；若因此致人於死或重傷者，還會有刑責及罰金等處罰。(本條例第16條第2項、第49條)

三、禁止破壞或變更建築物之主要構造：住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造，違反者之罰則如同前款。

四、限制飼養動物：住戶飼養動物不得妨礙公共衛生、公共安寧與公共安全法令，或規約另有禁止飼養之規定時，則從其規定。主管機關對違反者可處3,000元以上1萬5,000元以下罰鍰。(本條例第16條第4項、第47條)

另為保障絕大多數住戶之應有權益，對嚴重違反住戶應遵守之義務致無法維持共同關係者，本條例另設有強制給付、強制遷離、強制出讓及拍賣違反規約之區分所有權人所有房屋等規定，此即俗稱「惡鄰條款」。

舉例來說，若發生住戶經催繳管理費而仍不繳、違法在公寓大廈外牆面設置廣告物、任意丟棄垃圾、發出喧囂噪音、在防空避難設備處所堆置雜物等違規行為且情節重大者，其處理程序依法採取以下兩階段處置：第一階段是由管理負責人或管理委員會促請該住戶改善，當事人經勸解後於 3 個月內仍未改善者，則進入第二階段，亦即管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議（須經三分之二以上所有權人出席及出席人數四分之三以上多數決），同意訴請法院強制其遷離；住戶若為區分所有權人時，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其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，管理負責人或管理委員會得聲請法院拍賣之。（本條例第 22 條）

參、案例解析

一、案情摘要

梁姓男子（以下稱被告）自民國 96 年 9 月間遷入○○社區後即陸續騷擾社區住戶，如 98 年間曾破壞某住戶之門扇及電鈴，經該住戶報警後和解，惟其並未引以為戒，仍經常喝酒後到社區大廳櫃臺騷擾社區住戶及現場工作人員；99 年 7 月間在其家中縱火，致社區住戶生命、財產受到威脅，經法院依公共危險罪處有期徒刑 3 個月，於 101 年 1 月間服刑完畢；另於 100 年 6 月間破壞社區某大樓之電梯門，經法院依毀損罪判處拘役 30 日；詎其行為不僅未收斂甚至更囂張，於 100 年 8、9 月間再度恐嚇社區大廳櫃臺人員及住戶。該社區住戶因長期受其騷擾無法忍受，經三分之二以上住戶連署要求被告遷離社區，○○社區管理委員會（以下稱原告）於 100 年 12 月間召開區分所有權大會，通過依法對被告提起公寓大廈管理條例第 22 條之強制驅離訴訟。

二、判決分析

(一)有關被告應否強制驅離乙節：法官認為「住戶於維護、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」；「住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為」；「住戶違反法令或規約情節重大者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於3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」，上開公寓大廈管理條例第6條第1項、第16條第1項及第22條第1項第3款分別定有明文，另依○○社區住戶規約亦訂有與公寓大廈管理條例相同之規定。足見社區住戶若有「違反法令或住戶規約，情節重大」者，經促其改善，於3個月仍不改善者，自得經區分所有權人會議強制其遷離該社區。

(二)有關被告抗辯其有遺傳性精神疾病故應受保障乙節：法官認為身心障礙者權益保障法第16條第1項規定：「身心障礙者之人格及合法權益，應受尊重及保障，對其接受教育、應考、進用、就業、居住、遷徙、醫療等權益，不得有歧視之對待」云云。惟查，上開法條之立法意旨係為保障身心障礙者合法之權益，避免於日常各種生活活動中遭受歧視或不平等之待遇而言，並非指受身心障礙者如有施加侵害於他人時，他人仍需負完全容忍之義務而不得為正當權利之行使。本案被告於社區內之騷擾其他住戶、破壞社區公物，甚至於社區自家內縱火等行為，業已超出上開法條所保護身心障礙者之範疇，況被告亦未舉證其領有身心障礙手冊，資以證明為身心障礙者，是被告上開抗辯委無可採。

三、判決結果

法官經調閱被告涉案之相關判決書，並參酌原告所提證據，認定被告有經常性妨礙社區安寧、對社區保全員及住戶騷擾、毀損及觸犯公共危險

等違反法令及規約之行為，因情節重大，故判決被告應自門牌號碼○○○之房屋遷離，並應將其戶籍自上開房屋為遷出之登記。

肆、結語

在對居住品質要求日益提高的今天，訴諸法律途徑處理惡鄰問題之事件勢必遽增，當然，對簿公堂是解決問題的最後程序，不僅曠日廢時，也可能引發更多糾紛。因此，最根本的辦法，莫過於住戶均能熟知法令並善盡義務；大家若能確實維護好住家環境的安全、安寧及衛生，直接獲利的就是自己及家人，而這也是「遠親不如近鄰」最好的寫照。

(本資料摘自清流月刊-4月號-作者為亞東技術學院兼任助理教授/李志強)

※利用職務上機會侵占財物案

某甲為臺灣○○地方法院書記官，任該院提存所佐理員，負責辦理提存事務，為依據法令從事公務之人員，因無力償付房貸及互助會款，自民國91年1月起利用其職務上受理請求取回或領取提存物機會，將其依職務鍵入電腦後列印，業經該院提存所主任審核准許之「臺灣○○地方法院發還提存金有價證券貴重物品通知」公文書第三聯特別代理人姓名，以手寫方式變更為其友人某乙或某丙，復以當事人無法親自辦理，委由不知情之某乙或某丙，於空白之「臺灣○○地方法院發還提存金款領款收據」填載領款人姓名等相關資料，偽造各請求人委由某乙或某丙代為領款之不實收據，連同前揭變造之「臺灣○○地方法院發還提存金有價證券貴重物品通知」送相關科室核准後，再通知某乙或某丙至該院出納室領取代存單，持向○○銀行具領存物後交付某甲，以上方式詐取提存金達新臺幣 萬 7827 元，案經該院政風單位會同相關科室稽核後查獲上情。

核某甲所為，係觸犯貪污治罪條例第5條第1項第2款之利用職務上之機會詐取財物罪嫌及刑法第210、211及216條之行使變造公文書及行使偽造私文書罪嫌，某甲並多次行使變造公文書與偽造私文書及利用職務上之機會詐取財物行為，經論以連續犯，並以某甲所犯上開3罪嫌有方法結果之牽連關係，經檢察官提起公訴，並請從重之連續利用職務上機會詐取財物罪處斷。

某甲因個人財務問題，一念之差，致蹈法網，身陷囹圄，除葬送個人前途外，對於司法信譽亦造成莫大損害，司法人員應以此案為殷鑒，謹慎個人財務規劃，潔身自好。(本資料摘自新北地方法院)

※慎選留遊學仲介業者

(一) 仔細檢視留遊學仲介業者所提供契約，是否顧及消費者權益：

- 1、依公司法合法登記，並能出示公司或商業登記證明文件。消費者可利用線上經濟部公司商號登記查詢系統(<http://gcis.nat.gov.tw>)確認。
- 2、能依消費者保護法，主動提供商品或服務品質(含費用、交通、住宿、餐膳、接送服務、保險、國外合作教育機構等等)書面保證書。消費者須看清楚廣告中所有文字，若有疑問應多方查詢。
- 3、與消費者簽訂平等互惠及公正合理之消費契約，同時亦能主動向教育部申請查核契約內容，且查核結果符合海外留遊學契約應記載事項及不得記載事項程度屬較高者之業者。此外，消費者至少應有5日以上之契約審閱期，請將契約帶回仔細閱讀，如有問題，雙方得經磋商修正後合意訂定，未簽契約前請不要輕易付費(包括訂金)或接受服務。消費者對於簽訂之契約一定要留存一份。
- 4、遊學團業者有依照「海外旅遊學習(遊學)契約應記載事項」第16條規定，投保「責任保險」(意外事故醫療、旅行證件遺失...)及「履約保證保險」。另外，遊學團業者如能投保履約保證保險(最低1,000萬元)或提供1,000萬元銀行保證，對於消費者而言，是最佳之消費保證。
- 5、能提供海外留、遊學安全守則及當地駐外館連絡方式等安全維護資料。
- 6、如有旅遊行程，應有旅行社立案證明，並依法辦理保險事宜等。
遊學團旅遊行程部分，應有領隊執業證照之領隊全程隨團服務。
- 7、依法開立發票、代收轉付收據或收據(加貼印花)。遊學團團費如能以信用卡方式付費，對於消費者將更有保障。
- 8、須具備一名以上專業人員及足以證明其專業之證明，以確保留、遊學

專業品質。

9、加入留學同業公會等相關組織。

10、留學業者能主動向消費者說明申請留學學校有關中途退學、退費規定，及對於受託報酬的代收轉付費用給付方式、條件明確性等。有關留、遊學服務業相關規範、國內留遊學業者契約查核情形、留遊學危險廣告案例、常見留遊學消費糾紛案例及最新編訂之留遊學契約消費指南等，請上網至教育部國際文教處 (<http://www.edu.tw>) 的「留學服務專區」或「海外留遊學資訊入口網站」(<http://www.studyabroad.moe.gov.tw>)查閱。

(二) 發生糾紛及爭議時，請立即通報及申訴反應：

若發生消費爭議或發現不當之處，可立即利用直轄市或縣市政府消費保護專線「1950」，向各「消費者服務中心」反應，亦可至行政院 (<http://www.ey.gov.tw>/資訊與服務/消費者保護/線上申訴調解)、行政院消費者保護會網站 (<http://www.cpc.ey.gov.tw>/線上申訴調解) 提出線上申訴。

此外，教育部已設立留遊學不實廣告通報電子信箱

(studyabroad@mail.moe.gov.tw)，歡迎消費者多加利用，以期能共同督促業者健全國內留遊學服務業市場。

(三)諮詢服務：教育部(國際文教處)。(轉載於行政院保護處101年消費者手冊)