



黎淑慧

壹、前言

早自一九八〇年代初期，各種型態的自發性社區組織即開始如雨後春筍，於臺灣各處冒現，不論都市或鄉村，都有愈來愈多的人們看重自己生活的社區，以不同的行動方式嘗試去保護它，珍愛它。這些自發性社區組織以各種訴求為主，在都市地區常見的有：

- 一、因抗爭而動員形成的組織，例如臺北市的慶城社區、芝山社區。
- 二、為了讓社區生活品質更上層樓而形成的，例如臺北市的福林社區。
- 三、為環境保護而形成的行動組織，例如屏東藍色東港溪保育協會。
- 四、在鄉村地區也有為了保護家鄉土地而動員的組織，譬如為

水庫興建的美濃愛鄉協進會。

五、為重建原住民意識而組成的「原報」。

六、也有為了本土文化而創辦的在地團體，例如新港文教基金會。

七、以及各地以重建地方認同為出發點的各地文史工作室，例如臺北地方文史工作室、三角湧文史工作室（三峽）、南部的牛罵頭文史工作室等等。

社區不再祇是由上而下的政府政令（註一），相反的，「社區」被期待是可以，為人們帶來快樂與希望的解藥，這樣的情形亦喜亦憂：喜的是，將會有更多的人與資源投入對環境與生活的關懷中，憂的是在一片「社區經營」、「社區改造」聲中，我們是否清楚自己的角色。

而公寓法的實施，也是為了社區的安寧、社區的安全、社區的衛生，所以它有居的憲法之稱呼，由於是法律，故具有強制力，再配合具體的活動與作為，或許更可快速達到社區和諧的目標，此亦

為本文最大的目的。

貳、達到社區和諧的作法

一、社區的定義

「社區」在這些年是一個熱門的名詞。今日，人們提到「社區」一詞，即是對鄉土認同、安全信任、生活品質的追求與憧憬，更表示著人們對共同社區欲提高生活品質的夢。相信每一個人都希望自己所居住的環境是舒適的，但是大多數的人卻只對「大門內」的環境有自主權，對「大門外」卻充滿無力感，然而一個又一個的事件，一波又一波的問題出現，卻使認真生活的人在忍受與等待，加上，九〇年代政府「社區總體營造」計畫對於各地參與人們的鼓勵。於是，越來越多的社區居民自發的結合，一同為這樣的無力感努力，他們希望他們生活的環境可以由自己決定，他們希望為社區的安全盡分力，使社區居民的生活從「大門內」延伸到「大門外」的社區環境。

人們的日常生活方式、態度、觀點，以及人與人之間的社會關係都跟其居住的地方有關聯。人們成長及居住地方的居民，其背景組成、相處方式、人數多少、居住空間、擁擠程度，甚至地理自然環境都會直接或間接的影響人們的社會生活。如果人數不太多，彼

此之間來往頻繁，那麼人自然可能會認識社區裡的每一個居民；如果住在一個大都會裡，每個人都忙著自己的生活，無法交往，那麼人們所識得的人可能不會多，而且侷限於一個小範圍裡。

社會學家稱這種人們居住的地方為「社區（community）」。^所謂社區是指一個人們能常相互動、並能參與活動的、有認同感、有附屬感的一個社會組織的空間地域單位。一個社區並不僅指一群有類似興趣的人聚集一處而已，在一個社區裡的人們彼此依賴，擔負一些生活上必須的功能，並有心認同該社區的一份子。在社會學家口中的「社區」跟一般人平常的某些用法是不同的；例如：美國常有「黑人社區（Black community）」一詞，這實際是指黑人社會的通稱；或「商業社區（business community）」，是指商業界，而非某一商人居住或聚集的地方。（蔡文輝、李紹榮，民國八十九年）

某些社區的地理範圍界線很清楚；例如：具有法定區域邊界的社區，或具有明顯文化特質的社區，或因地理位置特殊的山區或沿海漁區等。但是，有許多社區的範圍界線並不容易看出，法定的區域邊界有時也不能符合實際狀況。臺北市在政治上有一定的界線，可當成一個社區，但是附近臺北縣的永和、板橋、淡水算不算臺北社區呢？這些地區居民之社會生活跟臺北息息相關。美國是一個多種族的大熔爐社會，各個種族本身常有其獨特的「次文化（subculture）」；例如「黑人社區」、「猶太人社區」、「小義大利」、「愛爾蘭人社區」等等，好些大城市就有「中國城」或稱之為「唐人街」，

這是指中國人聚居之處，其文化特質異於其他非中國人的文化。然而，中國城的範圍到底有多大？卻不能一目了然。

所以，一個社區並不單指一群具有相同特質的人聚居之處，也指一種文化認同的意識存在。社區裡的成員在擔負社會功能時互相依賴，並以類似的文化行為方式相互往來及溝通。

二、社區意識的形成

其實每一位居民都希望生活在一個親切、衛生、舒適、安全、快樂的環境，但是往往大部分的居民都覺得社區中的問題很難解決，也不知道如何開始做。對社區中較不迫切需要的問題時，居民往往容易採取「把自己顧好」的想法。但是如果社區居民發現有很多居民都同樣感受到問題、有同樣的需要願解決問題，那「社區意識」(註二)就已逐漸形成了！有了社區意識，社區的發展與社區的和諧，即有了新的突破。

三、達到社區和諧的作法

(一)社區清潔日

清潔社區環境也是許多社區經常舉辦的社區活動，清潔社區環境與人民息息相關，且能讓大多數居民參與、很快看到效果，非常適合社區工作者的想法，社區環境清潔讓社區居民覺得社區的改變；也可以讓居民體會「大家共同打掃」過程中的快樂。

「社區清潔日」是清潔社區環境活動中常有的一種活動方式，

社區在固定的一個日子裡，分工合作將社區的環境徹底清潔。「清潔環境」對每一個家庭也許不困難，但是要動員全社區的居民一起清潔就需要一些方法。

(二)增加居民生活和諧的活動

讀書會

父母成長讀書會，是社區舉辦讀書會中最常見的例子。「父母難為」是現代父母最寫實的心聲，很多父母用自己父母所承襲下來的教育方式教育孩子，但在變化多端的現代社會中，出現種種的困難，也產生種種問題：，有一些「親職教育」的團體或活動，但是參加的父母仍屬少數，有更多在親職的糾葛中，亟待吸取新的親職知識及技能。社區父母自己組成讀書會研讀親職教育相關書籍，吸取新的親職知識及方法，而成員透過彼此之支持，也會獲得心靈的力量及不同的經驗。

除了父母成長讀書會之外，社區中的讀書會可以有非常多的主題。如社區居民想要進行環境綠化，但不知到要種植何種植物？因此，邀集有興趣的民眾，組成讀書會一同蒐集研讀相關資料，並為社區找尋最適的地理植物，如此，不但解決了社區綠化專業性的問題，參與的居民也增加了植物的常識。如果未來舉辦社區植物解說活動，這群參與的居民，就是最好的解說員。

組織讀書會，在正式讀書分享之前，最好先讓所有參與的成員們了解一些讀書會運作的規則，包括：「要讀什麼書？多久聚會一次？誰是領導人？行政庶務如何分擔處理？」這些事情最好是由成

員共同決定的，在讀什麼書的過程，可以先由成員蒐集書單，並分工進行瀏覽和介紹，再大家共同決定。共同參與的過程，可以讓成員成功地受到尊敬、有共同決定以培養合作默契，增加對讀書會的認同，有助於讀書會的運作順暢。

座談會

座談會通常是邀一些學有專精或是經驗豐富的人，分享某方面的心得，讀書會與座談會最大的不同在於讀書會對參與者的要求較高，參與的居民要上課。因此，座談會可能較適於社區工作的初期，居民的觀望多於參與時，它是針對一些較複雜、專業的主題討論，例如青少年嗑藥問題，透過舉辦座談會，可能會較組織讀書會有用。不過，在社區中辦座談會，所定的主題應與多數居民生活息息相關的，且是多數居民所關心的話題，才能吸引居民。

舉辦座談會最好能先做一些準備。例如，受邀前來的專家學者對社區很不瞭解，因此，事先與座談來賓溝通，讓他們瞭解社區居民的需要是件非常重要的工作，並且儘量要求座談來賓以居民容易瞭解的語言和方式座談。

如果能蒐集座談會相關資料發給居民參與者，例如「父母處理青少年問題與原則」、「臺灣協助嗑藥青少年相關機構團體基本資料」：等等比較有用，也會讓來參與的居民感受到主辦者的用心，比較容易帶動居民之間的良性互動。

（三）召開社區居民會議（公寓法稱區分所有權人會議）

公寓法中之區分所有權人會議是指區分所有權人為共同事務及

所涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。（註三）

區分所有權人會議可決定管理服務人為誰？（註四）也可訂規約（註五），也可產生管理委員會（註六）。在公寓法中，除了第三條對各名詞界定外，另外公寓法中的第二十五條—三十二條，皆是區分所有權人會議之重要權利，說明如下：

第二十五條 區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議一次。有下列情形之一者，應召開臨時會議：

一、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。區分所有權人會議由區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期一年，連選得連任。召集人無法依前項規定互推產生時，區分所有權人得申請地方主管機關指定臨時召集人，或依規約輪流擔任，其任期至新召集人選出為止。

第二十六條 公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上時，起造人應於六個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議訂定規定，並向地方主管機關報備。前項起造人為數人時，應互推一人為之。

第二十七條 公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責

人。公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。管理委員會之組織及選任應於規約中定之。管理委員、主任委員及管理負責人任期一年，連選得連任。

公寓大廈未組成管理委員會且未選任管理負責人時，以第二十五條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。區分所有權人無法互推召集人或申請指定臨時召集人時，住戶得申請地方主管機關指定住戶一人為管理負責人。

第二十八條 區分所有權人會議，應由召集人於開會前十五日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於二日。

第二十九條 區分所有權人會議之決議，除本條例或規約另有規定外，應有區分所有權人過半數又其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。第一項任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，其超過部分不予計算。區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，應以書面委託他人代理出席。

第三十條 區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議，應有區分所有權人四分之一以上及其區分所有權比例四分之一以上出席，以出席人數過半數

及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議，並應於召集會議通知書上載明。前條第三項及第四項之規定，於前項會議準用之。

第三十一條 區分所有權人會議之決議，關於下列各款事項，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之：

規約之訂定或變更。

公寓大廈之重大修繕或改良。

公寓大廈有十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

約定專用或約定共用事項。

前項區分所有權比例之計算，準用第二十九條第三項及第四項之規定。

第三十二條 區分所有權人會議應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

前項會議紀錄，應與出席區分所有權人之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

在區分所有權人會議裡，可討論許多住戶之事項，例如：居民不重視大廈外觀，許多住戶鐵窗造型五花八門，彼此不協調；也可決定辦理講座，介紹大廈建築物的保固與維護。

（四）社區自行辦訓練

除了坊間訓練之外，你也可以在社區自己舉辦社區人才培訓課程。如果在你的社區裡有一些與你志同道合，願意一起為社區努力的人，那自己在社區辦訓練是可行的辦法。一如上面提過的，每個社區有不同的需要與特色，因此每個社區需要不同的工作方式，透過社區的住民一同思考、分享及討論，或是研讀一些相關的書籍，都可能出現適合的點子或方法。而這種訓練課程通常專注於，居住在這個社區的居民有些什麼樣的經驗？他們對社區的認識有多少？他們希望社區成為什麼樣子？該如何使社區成為心目中的樣子？…等這些以自身經驗為出發的問題。

當然，如果為了提高參與者的興趣，或是滿足人們對專家的依賴，邀請學有專精或是有豐富經驗的社區工作者和居民一起討論、思考，也會創造出不同的過程及結果。

（五）社區中的人力資源開發

社區工作是長期的，也是多元發展的，所以需要的人才相當廣。或許初期需要有號召力、組織力強的人參與，但當有一天要舉辦社區美食大展時，社區的主婦就是相當重要的人力資源。

因此，社區中的每一份子都是社區的人力資源，社區工作需要每一位居民的參與，而居民也需要透過社區工作實現他們自己。如果我們將社區比喻成一個銀行，那社區居民便是銀行內的存款。要瞭解社區居民的才能，可以透過社區調查瞭解，或是在居民大會時讓居民輪流填寫人力資源表，該表可以是開放式的，或是設計好選

項讓居民勾選。

居民透過參與社區活動增加自己的才能及自信，也是社區工作的一大目標。因此，社區工作者在設計活動時應盡量運用居民的專才，或是透過居民間的互相教導，增加居民表現學習的機會。例如：對於園藝有特別研究的居民，可以教導其他有興趣的居民，並一同規畫社區內的庭園花樹。或是擅長帶小孩的媽媽，可以是社區重要會議時臨時托兒的負責人，也可以和其他爸爸媽媽分享育兒的經驗，甚至成為社區父母讀書會的召集人。

當然，有些時候社區需要某些專才，但在居民之中沒有這樣的人才，那就必須藉助社區外的資源。通常會先訓練幾位種籽，再由種籽擔任社區的講師教導社區居民。而這樣的訓練，除了邀請講師在社區內辦之外，也可以讓種籽參與社區外的相關活動，或是鄰近的幾個社區共同舉辦。例如最近吹起的「環保風」，就非常適合以這樣的方式進行。

總之，社區工作沒有一定的形式，只要能讓居民參與，讓居民在過程中得到快樂、成就感，增加居民對環境的信任及控制感，都是可行的。

參、公寓法中可達到社區和諧的規定

除了區分所有權人會議之外，管委會是很重要的領導機構，如

果有好的領導人才，即可有能力達到社區的和諧。

一、管理委員會

管理委員會成員由住戶推派選舉產生，共同為大廈住戶服務，大廈住戶間成立管理委員會，來執行住戶會議的決議及管理維護大廈事務。

（一）管理委員會之成員為何？

按管理委員會之定義，依公寓大廈管理條例第三條第八款之規定，「指住戶為執行區分所有權人會議決議事項暨公寓大廈管理維護工作，互選管理委員若干人設立之組織。」故一般管理委員會之成員為住戶即可。至所稱住戶，依同條第十款定義，「指公寓大廈區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意，而為專有部分之使用者。」因此，承租人屬於住戶應當毫無疑問，惟依第二十七條規定之「管理委員會之組織及選任應於規約中定之。」所以，除規約另有限制外，承租人依法可以參加管理委員會的組成。

（二）管理委員任期

按公寓大廈管理條例第二十七條第二項之規定，「管理委員、主任委員及管理負責人任期一年，連選得連任。」法無授權得以規約或經區分所有權人會議改變任期，因此，管理委員會每年改選一次係為強制性之規定。管理委員會，任期屆滿，自應辦理改選。

管理委員會之職務如下：

共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。

住戶違反第六條第一項規定之協調。

住戶共同事務應興革事項之建議。

住戶違規情事之制止及相關資料之提供。

公寓大廈及其週圍之安全及環境維護事項。

收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。

區分所有權人會議決議事項之執行。

規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說及有關文件之保管。

管理服務人之委任、僱傭及監督。

會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

其他規約所定事項。

另外，「公寓大廈管理條例」中特別賦予管理委員會「當事人能力」，簡單解釋，就是一種能以自己的名義為訴訟當事人的能力。

舉例來說，過去住戶如果要對某一個違反住戶公約的住戶提起民事訴訟，必須徵得全體住戶同意具名提出訴訟，每一個住戶都被扯進訴訟，十分麻煩又不經濟。現在可以由管理委員會代表住戶對違規住戶提起訴訟，住戶們不必個個成為訴訟當事人而憂心煩惱。

社區工作很重要的目的是要讓居民由參與的過程自我教育，學習以民主的方式參與眾人之事，如何作決定、如何動員爭取及創造資源，這些過程都是「改變」，而這樣的改變是希望增進人們的自我價值、對生活及環境的控制感、增加人對作決定及達成的

能力。

二、住戶的權利及義務

在公寓法中的第十五條—第十七條，有住戶之義務規定。

第十五條 住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分，約定專有部分，不得擅自變更。住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並報請直轄市、縣（市）主管機關處理，並要求其回復原狀。

第十六條 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、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定。住戶違反前三項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止，或按規約處理，必要時得報請地方主管機關處理。

第十七條 住戶於公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃物品者，應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。其投保、補償辦法及保險費率由中央主管機關同財政部定之。前項投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員

會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

而公寓法中的第四條為住戶之權利：

第四條 區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。專有部分不得與其所屬建築共用部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

肆、結論與建議

公寓法中有關區分所有權人會議、管委會，住戶之權利及義務，皆是其強制性條文，除了這些條文外，更要有軟性的議題，讓法律層面落實，即須有強而有力的管委會的領導者之運作，強化與住戶之關係，讓居民自治之精神可發揮，藉助活動，強化彼此之間之情感。如此，即可達社區之安全、社區之衛生，社區之安寧目的。我們的建議如下：

一、須了解社會資源的重要性，藉助社會資源解決內部社區之問題。目前社會上有許多協助遭遇困難的家庭或個人的團體，我們稱這些為「社會資源」。一般人如果要多瞭解社會資源，可向當地社政主管機關詢問，或是到圖書館查詢「社會資源手冊」，甚至可以上網查詢。我們也曾經看過一些社區，平日只要有機會就蒐集相關的

資料，不論是從報章、朋友、或是直接向單位索取都可以，一旦需要的時候，就可立即翻閱查詢。

二、社區的經費問題，除了可由公共基金（註七）及管理費支付外，也可由參與者自付或者是特定組織捐贈或政府的補助。（註八）

三、可與社區發展協會（註九）結合，共同辦活動，如此資源較多。

（本文作者為明新技術學院講師暨文化大學法學博士候選人）

◎ 註釋：

註一：事實上，臺灣的社區發展一直都是由社政單位以行政的方法，根據社區工作綱領或綱要，由上而下採全國統一模式來推動進行。從全國來看，從中央到地方各級政府政策的規劃與行政指導，卅年來，各地的社區活動中心的落成，媽媽教室一一開班，黃金榕延著社區道路一路開展，好一幅繁榮的景象。尤其到了年度考核時，政府官手持評分表煞有介事，社區列隊歡迎，舞龍舞獅力求表現好不熱鬧。

註二：「對曾經感受社區意識的人，社區意識並不神秘。然而，對於那些渴望擁有的人，社區意識便如謎一般難以理解：。」曾經有人對社區作一抽象卻又十分真實的解釋。其實，如果我們把「家」看成一個小的社區，家中的成員彼此有感覺（*we*

feeling）在社區居民之間產生的時候，「社區意識」就形成了！

註三：為公寓法第三條之規定。

註四：管理服務人：指由區分所有權人會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任而執行建築物管理維護事務者。見公寓法第三條。

註五：規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。

註六：管理委員會：指住戶為執行區分所有權人會議決議事項暨公寓大廈管理維護工作，互選管理委員若干人設立之組織。

註七：公寓法第十八條公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：

一、起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造价一定比例或金額提列。

二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。

三、本基金之孳息。

四、其他收入。

依前項第一款規定提列之公共基金，起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出已於金融業者設立專戶儲存之證明；並於成立管理委員會或選任管理負責人後移交之。同款所稱比例或金額，由中央主管機關定之。本項所稱金融業者，準用票據法第四條第二項規定。

公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會

◎參考書目：

註九：「社區發展協會」是依內政部所頒佈的「社區發展工作綱要」中，為推動社區發展工作所訂立的社區組織，其「協會」之性質可分為兩類，一為「登記法人」者（屬社團法人），另一種為「不登記法人」者，兩者皆只要有三〇人以上，協會之名稱、組織目的及宗旨即可向各縣、市政府（或區公所）登記成立。「社區發展協會」是以區、里為單位，由鄉（鎮、市、區）公所劃定社區協會範圍，且在主管單位上，中央為內政部社會司；省（市）為省（市）政府社會處（局）；縣（市）為社會科（局）；鄉（鎮、市、區）公所為民政課。

註八：大體來說，政府對社區的經費補助，大略可分為中央、縣市政府與民間這三大部分。來自中央的補助包含經濟部商業司、內政部社會司、營建署、環保署、文建會，而這些來自不同體系的社區營造計畫通常也是依其主管負責項目，而發展出不同的補助計畫。例如：經濟部商業司針對商店街開發及形象商圈塑造，而環保署則針對海岸地區環境清潔維護發展補助社區的計畫。

負責管理。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。第一、二項規定起造人應提列之公共基金，於本條公布施行前，起造人已取得建造執照者，不適用之。

林旺根（一九九五／八）。惡習不除，危機四伏，法律與你，二十二

期，頁七十六—九十一。

林旺根（一九九五／八）。房屋待價而沽，建商先做先鋒，法律與你，二二期，頁六十四—七十五。

林旺根（一九九五／八）。你的、我的、他的，如何區分？法律與你，二二期，頁四十一—五十三。

林旺根（一九九五／八）。解析公寓大廈管理條例，法律與你，二二期，頁十四—三十八。

林旺根（一九九五／八）。公寓法同居共治，法律與你，二十二期，頁十三。

林旺根主編（一九九五／八／一）。公寓法同居共治，永然文化公司，第九十四號。

周武榮主編（一九九五／八）。公寓大廈住戶之實用權益，永然文化公司。

尹章華、王惠光、林旺根、張德周、溫豐文、詹文凱合著（一九九五年八月）。公寓大廈管理條例解讀，月旦出版公司。

中華徵信所（一九八四／六）。我國高樓及住宅社區管理與維護方案研究，內政部營建署委託研究。

公寓大廈管理條例全文。

千華出版公司編輯部（一九九一／三／廿五）。土地法規重要條文彙編，千華出版公司。

期，頁九十二—九十八。

林旺根（一九九五／八）。居家憲法有『難』！，法律與你，二十二期，頁九十九—一〇四。

張世柱（一九九六／一）。租賃雙方誰對管理費有責？公寓大廈居有法（三），法律與你雜誌，頁一四八—一五二。

張世柱（一九九五／九）。樓上樓下，屋頂平分權益有別？法律與你，二三期，頁一五二—一五七。

政治大學地政學研究所（一九九〇／三月）。地權法制現代化之研究—地權法制現代化之發展，經建會委託究。

孫文琳（一九九三／七／一）。公寓大廈管理條例，實施後的影響，房地產季報秋季，公寓大廈管理條例實施後的影響，房地產季報，第四十八頁至第五十一頁。

陳永富（一九九二／十二／七）。私設冷氣水塔，損人利己被判拆除，聯合報，第九版。

陳素玲（一九九三／三／卅）。興建老人公寓，政府補助九成，聯合報，第六版。

都市計畫法剖析「公寓法」草案，（一九九三／五）。Real Estate，虹雅季刊。

楊建築、戴東雄、陳石獅、溫豐文、林旺根、張德周、劉志鵬（一九九五／七）。公寓大廈管理條例法律問題座談會，月旦法學，七月號，頁三十六—四十八。

臺灣大學法律學研究所編譯（一九六五）。德國民法。

臺灣大學法律學研究所編譯（一九六七）。瑞士民法。

蔡文輝、李紹榮編著（一九九〇）。社會學概論，三民書局。

編輯部（一九九五／七／十五）。公寓大廈管理條例全文，月旦法學雜誌，七月號，頁一〇六—一一〇。

鄭玉波著（一九九二／八）。民法概要，東大圖書公司。

羅惠馨（一九九三／七／一）。都市計畫法翻修，土地使用展新象，房地產季報秋季，公寓大廈管理條例實施後的影響，房地產季報，第五十二頁至第五十七頁。

<http://921.yam.com/community/about-01.htm>

黎淑慧（一九九四／一）。公寓大廈管理條例，都市計畫法的研究，明新學報，第十二期，頁二五一—二五六。

黎淑慧（一九九五／十二）。公寓法與住戶關係之研究，明新學報，第十五期，民國八十四年十二月，頁二〇九—二二二。

吳光陸（一九九五／九）。舊厝起新樓，法律與你，二十三期，頁一四六—一五一。