

有關違反公寓大廈管理條例第 9 條第 2 項規定處罰對象之疑義乙案

發文機關：內政部營建署

發文字號：內政部營建署 95.02.14. 內授營建管字第0950800699號函

發文日期：民國95年2月14日

- 一、按「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」、「前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。」、「住戶違反第二項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，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：二、住戶違反第八條第一項或第九條第二項關於公寓大廈變更使用限制規定，經制止而不遵從者。」分別為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 9 條第 2 項、第 3 項、第 4 項及第 49 條第 1 項第 2 款所明文規定。又按本署 93 年 7 月 19 日營署建管字第 0932911167 號函示（附件 2）：「參照最高法院 92 年度判字第 1322 號之判決要旨略以：『住戶之違反行為及管理委員會或主管機關之制止行為，均須對於公寓大廈管理條例施行後之行為人為限。……』。」故違反條例第 9 條第 2 項規定，其處罰之對象，當以違反該規定住戶之行為人為限。
- 二、另參照法務部 94 年 8 月 31 日法律字第 0940031492 號函說明二（附件 3），「……透過法院拍賣取得不動產之拍定人，如對土地上原已違反區域計畫法之行為，既非行為人，亦不具故意或過失之主觀要件，似不應將其列為區域計畫法第 21 條規定課處罰鍰之對象，至於依該條規定命『恢復原狀』並非行政罰，不以具有故意或過失為必要（法務部 93 年 5 月 25 日法律字第 0930019829 號函參照）。……此一恢復原狀之義務及同條第 2 項所定經命其限期拆除地上物恢復原狀而不遵從者，得採取其他恢復原狀之措施並收取費用之義務，似均隨同該不動產之移轉由拍定人繼受。」，故對於買賣取得不動產之區分所有權人，如對其建築物原已違反條例第 9 條第 2 項規定之行為，既非行為人，除不應將其列為條例第 49 條規定課處罰鍰之對象外，得依同條規定令其負「限期改善」之義務。（內政部營建署 95.02.14. 內授營建管字第 0950800699 號函）