發文字號：臺北市政府法規委員會 92.10.20 北市法二字第 09231144200 號函

發文日期：民國 92 年 10 月 20 日

要　　旨：按公寓大廈管理條例規定，如果未成立管理委員會或選定管理負責人時，除不能適用管理組織相關辦法外，其住戶在公寓大廈之行為，仍適用公寓大廈管理條例

主旨：有關內政部九十二年五月二十八日臺內營字第０九二００八六八００號函，因涉公寓大廈管理委員會未制止違反公寓大廈管理條例第八條規定之住戶時，直轄市、縣（市）主管機關不得適用同條例第三十九條規定予以處罰，則如違反同條例第十五條第一項及第十六條各項是否亦可比照辦理乙案，復如說明，請　查照。

說明：

一、復　貴局九十二年十月十四日北市工建字第０九二五三八八九七００號函。

二、本件依內政部旨揭函釋，住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項及第九條第二項規定時，應經管理委員會制止無效之程序後，直轄市、縣（市）主管機關始得依第三十九條第一項第二款規定處以罰鍰，則住戶違反同條例第十五條第一項或同條例第十六條第一項、第二項、第三項時，是否亦為相同解釋？另如公寓大廈無管理組織之設置，住戶違反上開規定時，行政機關得否要求其先成立管理委員會並依規定經制止無效後再依規定予以處罰產生疑義。

三、有關住戶違反公寓大廈管理條例第十二條第一項及第十六條第一項至第三項之情事時，利害關係人得否逕依本條例第四十六條規定，報請主管機關查處疑義案，依內政部八十六年二月二十六日臺（86）內營字第八六七二三０九號函（如附件）檢送研商公寓大廈管理條例執行疑義案之會議紀錄，其結論以探究公寓大廈管理條例第十五條第二項、第十六條第四項有關制止程序規定之立法原意，係為減少訟爭所明定之程序，實非必要程序。為避免程序規定影響實質審理之進行，該公寓大廈如無管理組織之設立及規約之訂定，住戶得逕依該條例第四十六條申請地方主管機關對違法住戶予以處理；倘該公寓大廈業依本條例成立管理組織，為落實公寓大廈住戶自治之精神，仍宜依第十五條第二項或第十六條第四項規定辦理；再依內政部九十年三月三十日臺九十內營字第九０八三０七一號函（如附件）檢送之會議紀錄第三案結論以：「一、有關沒有成立管理組織是否適用公寓大廈管理條例乙節，按公寓大廈管理條例規定，如果未成立管理委員會或選定管理負責人時，除不能適用管理組織相關辦法外，其住戶在公寓大廈之行為，仍適用公寓大廈管理條例，如依本條例第五條、第十五、第十六條等，對共用部分、專有部分之使用還是有公寓大廈管理條例之適用，故該公寓大廈如無管理組織之設立及規約之訂定，住戶得逕依本條例第四十六條申請地方主管機關對違法住戶予以處理……。」因此貴局來函所詢，建請參照上開會議紀錄結論辦理。

四、又有關公寓大廈管理條例之主管機關在中央為內政部，而內政部營建署亦針對公寓大

廈管理條例適用之相關疑義，召開相關會議研商及作成相關函釋，因此嗣後就公寓大廈管理條例適用之疑義，建請　貴局先行洽詢內政部營建署是否有相關解釋或案例可資依循，以避免因公文之往返而影響行政效率。

備註：本件函釋所引之公寓大廈管理條例業於 105 年 11 月 16 日修正，併予提醒。