

發文字號：內政部 92.02.07 內授營建管字第 0920084571 號函

發文日期：民國 92 年 02 月 07 日

要 旨：檢送九十一年一月二十三日召開研商為公寓大廈管理條例執行疑義乙案會議紀錄乙份

主 旨：檢送九十一年一月二十三日召開研商為公寓大廈管理條例執行疑義乙案會議紀錄乙份，請查照。

附 件：召開研商公寓大廈管理條例執行疑義乙案會議

第一案：為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及第九條規定之住戶時，是否得適用同條例第三十九條規定處以罰鍰疑義乙案

決 議：一 公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第八條第二項規定：「住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並報請主管機關依第三十九條第一項第二款處以罰鍰，該住戶應於一個月內回復原狀，未回復原狀者，由主管機關回復原狀，其費用由該住戶負擔。」，第九條第四項規定：「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。」，對照本條例第三十九條第一項規定：「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺四萬元以上二十萬元以下罰鍰：…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之限制，經制止而無效者。」，就文義而言，本條例第三十九條第一項第二款所稱「制止」應與本條例第八條第二項及第九條第四項規定所稱「制止」相同。

二 公寓大廈未成立管理委員會或選定管理負責人，而有本條例第三十八條或第三十九條各款規定情形時，本條例第四十六條業已規定有報請主管機關處理之規定，可供適用；至於無管理委員會或管理負責人，或管理委員會或管理負責人未予制止者，揆其條文意旨，就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，為避免程序規定影響實質審理之進行，是主管機關得依本條例第三十九條第一項第二款通知「制止」，為行政處分時，應有「經制止而無效」之事實

，始得為之。

- 三 另行政程序法第三十九條及第一百零二條至第一百零六條定有行政機關作成限制或剝奪人民自由或權利之行政處分前，應給予該處分相關人陳述意見機會之規定。應請依規定辦理。

附帶決議：有關本部八十九年六月二十二日台八九內營字第八九八三七九二號函釋，尚屬適當，仍宜繼續適用。

第二案：為公寓大廈共用部分之修繕、拆除、重大修繕或改良等情事執行
疑義乙案

決 議：一 按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，另按共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之，公寓大廈管理條例第十條第二項及第十一條業已明定，又管理委員會之職務，應執行區分所有權人會議決議事項，公寓大廈管理條例第三十四條第七款業有規定，是有關「重大」或「一般」修繕、維護及改良之認定，應依區分所有權人會議為之，如認定產生異議，亦應於區分所有權人會議中議決。
（本部營建署八十八年五月六日八十八營署建字第○九五九二號函示有案）。如屬全體區分所有權人共有且共用之共用部分，其修繕、拆除、重大修繕或改良者，應請依規定辦理。

- 二 另本部八十五年十二月四日台內營字第八五八二一七六號函示說明：「專有部分之樓地板為其上下方之區分所有權人所共用，本案樓地板上下方之區分所有權人為同一人，其變更如符合結構安全及室內裝修之相關規定，自免經他區分所有權人之同意，得逕依法申請變更。」。如屬部分區分所有權人所共有且共用之共用部分，其修繕、拆除、重大修繕或改良者，因屬事實認定，仍得由縣市政府逕依上開函釋規定查明，妥為處理。

- 三 鑒於為公寓大廈共用部分之修繕、拆除、重大修繕或改良等情事，參考土地登記規則第八十一條第一款規定：「同一建物所屬共用部分，除法令另有規定外，應依各區分所有權人使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所

有權人共有。但部分區分所有權人不需使用該共用部分者，得予除外。」，相關當事人而有不同之權利義務行使，應按實務上就共用部分依其「產權登記」及「使用情形」之不同，以符實際。有關公寓大廈管理條例第十一條第一項規定：「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。」，建議條文增訂但書規定：「但如屬部分區分所有權人所共有且共用之共用部分，其修繕、拆除、重大修繕或改良，於符合建築法暨建築技術規則等相關法令規定情形下，經各相關區分有權人合意者，不在此限。」乙節，俟本條例修訂時，併案依法制作業規定辦理。

散會：下午十七時十分。