

發文字號：內政部 99.03.04 台內營字第 0990801544 號函

發文日期：民國 99 年 03 月 04 日

要 旨：經拍賣取得不動產之區分所有權人如非違法狀態之行為人，主管機關雖不應將其列為課處罰鍰之對象，惟得就具有實質管領力者，依公寓大廈管理條例第 49 條規定課予「限期改善」之義務

主 旨：關於 貴市○○名廈住戶非行為人，惟該建物涉違反公寓大廈管理條例第 9 條規定處理方式乙案，復請 查照。

說 明：一、依據本部營建署案陳 貴府 99 年 2 月 6 日府都住字第 0990035167 號函辦理。

二、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 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：二、住戶違反第 8 條第 1 項或第 9 條第 2 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。...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。」前經本部 95 年 2 月 14 日內授營建管字第 0950800699 號函（如附件）釋在案，故經拍賣取得不動產之區分所有權人，如非違法狀態之行為人時，主管機關得就具有實質管領力者，依公寓大廈管理條例第 49 條規定課予「限期改善」之義務。至於依法令或本於法令之行政處分，負有行為或不行為義務，經於處分書或另以書面限定相當期間履行，逾期仍不履行者，當依行政執行法第三章「行為或不行為義務之執行」相關規定辦理。