

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

11066

臺北市信義區永吉路168號6樓之2

受文者：臺北市公寓大廈管理維護商業
同業公會

地址：臺北市信義區市府路1號

承辦人：范進昌

電話：02-27208889轉2714

傳真：2723-8933

電子信箱：bm1743@mail.taipei.gov.
tw

發文日期：中華民國108年5月22日

發文字號：北市都 建字第1080124634號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：函轉內政部營建署釋示有關公寓大廈管理條例第36條第5
款規定適用疑義一案，請協助轉知所屬會員，請查照。

說明：

- 一、依內政部108年5月14日台內營字第1080808400號函辦理。
- 二、本案納入本局108年內政部建管法令函釋彙編第35號，目
錄第四組編號第002號。

正本：臺北市建築師公會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國
建築師公會、臺北市公寓大廈管理維護商業同業公會、台北市公寓大廈管理服務
業職業工會、臺灣公寓大廈品質管理協會、臺灣物業管理學會、中華民國物業管
理經理人協會、財團法人崔媽媽基金會、台灣公寓大廈與里鄰發展協會

副本：臺北市政府觀光傳播局（含附件）

局長黃景茂

建築管理工程處處長張明森決行

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營
建署)

聯絡人：陳雅芳

聯絡電話：0287712684

電子郵件：fanny108@cpami.gov.tw

傳真：0287712709

受文者：臺北市府

發文日期：中華民國108年5月14日

發文字號：台內營字第1080808400號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文 (1081096813_1080808400_108D2016022-01.pdf)

主旨：有關「公寓大廈管理條例」第36條第5款規定適用疑義1
案，復請查照

說明：

- 一、依據本部營建署案陳臺北市府都市發展局108年3月7日北
市都授建字第1083178855號函（如附件1）及108年5月3日
北市都授建字第1083039467號函辦理。
- 二、據「主管機關為調查未依本條例取得營業執照或登記證而
經營觀光旅館業務、旅行業務、觀光遊樂業務、旅館業務
或民宿之事實，得請求有關機關、法人、團體及當事人，
提供必要文件、單據及相關資料；必要時得會同警察機關
執行檢查，並得公告檢查結果。」為發展觀光條例第37條
之1所明定，又同條例第55條定有罰則，有關未依發展觀光
條例領取登記證而經營旅館業務或民宿者，應依發展觀光
條例相關規定進行查處與處罰，合先敘明。
- 三、按管理委員會之定義與職務為公寓大廈管理條例（以下簡
稱本條例）第3條第9款及第36條所分別明定，如有本條例

臺北市府 1080514



AAAA1080124634

電子
文
騎



第8條、第9條、第15條、第16條所定管理負責人或管理委員會應予制止之情事，始為本條例第36條第5款所訂之「住戶違規情事之制止及相關資料之提供。」之範疇。

四、查共用部分與住戶之定義，本條例第3條第4款、第8款已明定，又第9條規定：「各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。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。...」，管理委員會無禁止住戶進出公寓大廈之權責。

五、有關管理委員會對住戶個人資料之蒐集或處理，法務部104年10月19日法律決字第10400664920號書函（如附件2）所明示。有關臺北市政府都市發展局函轉觀光傳播局函詢請管理委員會協助登記實際住戶名冊，含姓名或名稱、區分所有單位地址、電話、遷入遷出日期等及住戶入住之證明文件蒐集提供，已涉有個人資料保護法規定之個人資料之蒐集、處理或利用，自應符合法務部該號書函所示各項規範辦理。

六、另「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。.....住戶違反前四項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣3000元以上15000元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行

子
文
錄

3

公
換
章

33

者，得連續處罰：.....二、住戶違反第16條第1項或第4項規定者。」、「區分所有權人會議召集人、臨時召集人、起造人、建築業者、區分所有權人、住戶、管理負責人、主任委員或管理委員有第47條、第48條或第49條各款所定情事之一時，他區分所有權人、利害關係人、管理負責人或管理委員會得列舉事實及提出證據，報直轄市、縣(市)主管機關處理。」為本條例第16條、第47條、第59條所分別明定且本部108年4月18日內授營建管字第1080806829號函已有明示，如涉有本條例第16條情事，涉屬個案事實認定，請依個案事實之認定及上述有關規定，本於職權核處。

正本：6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、臺北市政府都市發展局、金門縣政府、連江縣政府

副本：本部營建署(資訊室(請協助刊登網站))、建築管理組(含附件)

2019/05/14
14:58:27
電子交換
文章

檔 號：

保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號

承辦人：范進昌

電話：02-27208889轉2714

傳真：2723-8933

電子信箱：bml743@mail.taipei.gov.tw

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國108年3月7日

發文字號：北市都授建字第1083178855號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(ATTCH1)

主旨：函轉本府觀光傳播局有關「公寓大廈管理條例」第36條第5款規定適用疑義，敬請大署釋示憑辦。

說明：依本府觀光傳播局108年3月5日北市觀產字第1083012093號函辦理。

正本：內政部營建署

電 2019/03/07 文
交 16:15:06 章

副本：臺北市政府觀光傳播局

建築管理組



1080017056



檔 號：
保存年限：

臺北市政府觀光傳播局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號中央區4樓

承辦人：劉思麟

電話：02-27208889/1999轉6897

電子信箱：qa-twofish@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築管理工程處

發文日期：中華民國108年3月5日

發文字號：北市觀產字第1083012093號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關「公寓大廈管理條例」第36條第5款規定適用疑義，
函請貴處轉請內政部釋示，請查照見復。

說明：

- 一、依據本局108年2月22日會議紀錄辦理。
- 二、查內政部108年1月19日所發布之新聞稿（網址
<https://reurl.cc/dDWZz>）內容提及：「公寓大廈管理條例已於第36條第5款明定，管理委員會之職務包含住戶違規情事之制止及相關資料之提供，如住戶有違規情事，管理委員會應依實際情況制止住戶違規情事或配合各相關主管機關執行業務需要提供相關違規資料，有關報載所稱，經營日租套房不在公寓大廈管理條例第36條『住戶違規情事之制止及相關資料之提供』，其實是對法令的誤解。」
- 三、查本局每年接獲數以百計檢舉公寓大廈內經營日租案件，並有多件實際開罰裁處。依內政部新聞稿，管理委員會之職務包含住戶違規情況制止及相關資料提供，爰有以下疑義惠請協助釐清：

（一）針對已被本局裁處之業者，本局是否得請管理委員會制

建管處 1080305



DDAA1083178855

止其持續經營非法日租，甚至管制旅客進出公寓大廈。

(二) 本局若針對特定地址請管理委員會協助登記實際住戶名冊，含姓名或名稱、區分所有單位地址、電話、遷入遷出日期等，管理委員會是否有提供之義務。

(三) 若管理委員會已取得住戶入住之證明文件（如租約或訂房紀錄），本局是否可請管理委員會提供？如管理委員會未能取得住戶入住之證明文件，本局可否針對特定地址，請管理委員會協助蒐集並提供予本局？

(四) 管理委員會是否需配合本局及相關機關，讓查察日租執法人員進入公寓大廈之公用部分或約定公用部分？

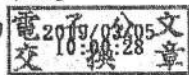
(五) 若管理委員會拒不執行「住戶違規情事之制止及相關資料之提供」，是否得依「公寓大廈管理條例」進行裁處？

(六) 針對日租旅客深夜喧嘩擾鄰，管理委員會是否有義務通報警察機關？

四、為維護公共安全、保障住宿旅客權益，惠請貴處轉請內政部針對以上疑義逐一釐清，俾共同推動旅宿安全相關事宜，打造優質住宿環境，維護社區安寧。

正本：臺北市建築管理工程處

副本：臺北市政府法務局



檔 號：

保存年限：

法務部 書函

地址：10048臺北市中正區重慶南路1段

180號

電話：02-21910189

傳真：02-28884245

23444

新北市永和區環河西路二段245號21樓之3

受文者：史濟國君

發文日期：中華民國104年10月19日

發文字號：法律決字第10400684020號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：無

主旨：台端函詢公寓大廈管理委員會以身分證明文件驗證區分所有權人會議出席者身分是否違反個人資料保護法乙案，復如說明二。請查照。

說明：

一、復台端104年10月8日致本部陳情函。

二、台端所詢疑義，說明如下：

(一)除公寓大廈管理條例或社區規約另有規定外，依個人資料保護法（以下簡稱個資法）規定，公寓大廈管理委員會（以下簡稱管委會）對住戶個人資料之蒐集或處理，如於「住宅行政」（代號041）特定目的內，並符合法定情形之一（如：法律明文規定、與當事人有契約或類似契約之關係等），得於蒐集之特定目的必要範圍內利用該等個人資料（個資法第5條、第19條、第20條第1項參照）。

(二)管委會如對住戶個人資料為蒐集、處理或利用，自應符合上述規範；惟台端來函所詢管委會以身分證、健保卡、駕照等證明文件驗證出席乙節，其中之驗證之事實為何，尚不明，是否涉及個資法上之蒐集、處理或利用；如是，則其是否係於上開規定範圍內依法為之等，涉及事實調查

7

3

及認定，本部已移請管委會之中央目的事業主管機關內政部依權責卓處。

正本：史濟閣君
副本：本部法律事務司

法 務 部

8

內政部 函

機關地址：10556臺北市松山區
八德路2段342號(營
建署)

聯絡人：陳雅芳

聯絡電話：0287712684

電子郵件：fanny108@cpami.gov.tw

傳真：0287712709

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國108年4月18日

發文字號：內授營建管字第1080806829號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：關於公寓大廈管理條例第16條規定認定與處分事宜1案，
請查照。

說明：

- 一、依據本部營建署案陳貴府工務局108年2月21日高市工務建字第10831009300號函辦理。
- 二、有關公寓大廈管理條例第16條第4項規定之認定機關，本部101年2月24日內授營建管字第1010801407號函（如附件1）已明定，至上開規定認定標準，本部97年1月8日內授營建管字第0970800113號函（如附件2）亦有明示。
- 三、至所述建築物同一違規事實行為違反數個行政法之義務規定而應處罰鍰者，應依行政罰法及本部94年4月20日台內營字第0940082754號函（如附件3）辦理。來函所詢事宜，請依個案事實之認定及上述有關規定，本於職權核處。

正本：高雄市政府

副本：臺北市政府、新北市政府、桃園市政府、臺中市政府、臺南市政府、臺灣省14縣(市)政府、金門縣政府、連江縣政府、本部營建署(資訊室(請協助刊登網站))、建築管理組)

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556台北市八德路2段342號（營建署）

聯絡人：陳清茂

聯絡電話：(02) 8771-2706

電子信箱：cmchen@cpaml.gov.tw

傳 真：(02) 8771-2709

受文者：本部營建署建築管理組

發文日期：中華民國101年2月24日

發文字號：內授營建管字第1010801407號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：有關函詢公寓大廈管理條例第16條第4項規定之認定疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復本部營建署案陳貴府100年6月21日府工使字第1010041052號函。
- 二、按本部91年7月23日內授營建管字第0910009857號函釋示略以：「有關函詢公寓大廈內衛生、噪音及安全問題，其違規事實之認定機關為何乙節，應由地方主管機關就個案事實情形逕洽該管主管機關認定裁量。倘住戶經認定違反第16條第3項（註：修正條文第4項）之規定者，依本條例第38條（註：修正條文第47條）第2款規定，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，以貫徹對公寓大廈之行政管理。」故上開函釋所稱「該管主管機關」，自以就其違規事實涉有公共衛生、公共安寧及公共安全等相關法令之主管機關。

正本：桃園縣政府

副本：本部營建署建築管理組

部長李鴻源

副本

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556台北市八德路2段342號

聯絡人：黃新達

聯絡電話：(02) 8771-2706

電子郵件：dadar@cpami.gov.tw

傳真電話：(02) 8771-2709

受文者：本部營建署建築管理組

發文日期：中華民國97年1月8日

發文字號：內授營建管字第0970800113號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：說明三

主旨：關於公寓大廈管理條例第16條第1項規定喧囂、振動之噪音管制標準，如何認定乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府96年12月6日府都管字第0960279915號函。
- 二、按「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。」、「住戶違反前四項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第16條第1項及第5項所明定，合先敘明。
- 三、另依行政院環境保護署96年12月31日環署空字第0960097205號函示（如附件）：「二、有關住戶發生喧囂之行為時，若該行為違反噪音管制法第6條規定致妨害他人生活環境安寧，或製造噪音違反同法第7條規定，超過工廠（場）、娛樂場所、營業場所、營建工程、擴音設施及其他經公告之場所、工程及設施之噪音管制標準，則應以噪音管制法相關規定處理。三、另依據噪音管制

法第4條規定：「製造不具持續性或不易量測而足以妨害他人生活安寧之聲音者，由警察機關依有關法令處理之。」，故有關上開條例第16條第1項所稱喧囂、振動之噪音管制標準，本條例未有明文，按條例第1條第2項規定，適用噪音管制法等其他相關法令規定辦理，至涉個案認定執行事宜，請貴府本於權貴辦理。

正本：臺中市政府

副本：行政院環境保護署、本部營建署建築管理組

部長 李逸洋

依權責劃分規定授權業務主管決行

訂

線