

公寓大廈管理條例判解彙編

【立法沿革】

中華民國84年6月9日制定52條，中華民國84年6月28日公布。

中華民國89年4月7日修正第2條，中華民國89年4月26日公布。

中華民國92年12月9日修正全文63條，中華民國92年12月31日公布。

中華民國95年1月18日總統華總一義字第09500005871號令修正公布第29條條文；增訂第59條之1條文。

中華民國101年6月25日行政院院台規字第1010134960號公告第17條第1項所列屬「財政部」之權責事項，經行政院公告自93年7月1日起變更為「行政院金融監督管理委員會」管轄，自101年7月1日起改由「金融監督管理委員會」管轄。

中華民國102年5月8日總統華總一義字第1020008271號令修正公布第8、27條條文。

中華民國105年11月16日總統華總一義字第10500140111號令修正公布第8、18條條文。

第一章 總則

第1條(立法目的及適用範圍)

- ①為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，特制定本條例。
- ②本條例未規定者，適用其他法令之規定。

【立法理由】（84年6月9日）

明定本條例之目的為加強建築物之管理維護，以提昇居住品質。

第1條(立法目的)

- ①為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，特制定本條例。

【行政函釋】

▲獎勵投資興建之國宅社區，是否應由國宅主管機關與社區住戶互助組織，共負維護管理之責：「公寓大廈管理條例」之公布施行，係為加強公寓大廈之管理維護，以提昇居住品質，該條例及其施行細則已明定住戶之權利義務、管理組織等相關事項。獎勵民間投資興建之國民住宅其管理維護性質與一般公寓大廈無異，自應依該條例規定成立管理組織辦理管理維護工作（內政部86.1.4(86)台內營字第8509141號）。

1

【高等法院裁判】

▲本條例立法目的，在於規範公寓大廈之管理維護，藉由區分所有權人會議、規約等機制，以提昇住戶生活品質：按公寓大廈管理條例第1條第1

2

項、第3條第1款、第7款、第8款、第12款、第53條規定，公寓大廈管理條例之立法目的，在於規範公寓大廈之管理維護，藉由區分所有權人會議、規約等機制，以提昇公寓大廈住戶之生活品質，又雖為多數各自獨立使用之建築物，倘其共同設施之使用與管理具有整體不可分之集居地區者，其管理及組織亦準用公寓大廈管理條例之規定（台灣高等法院103年度上易字第742號）。（註1）

【地方法院裁判】

- 3 **▲本條例適用對象係以公寓大廈為對象：**公寓大廈管理條例適用對象依該條例第1條明定係以公寓大廈為對象，本件兩造之建築物非屬公寓大廈，自無該條例之適用（新竹地方法院87年度簡上字第47號）。
- 4 **▲未成立管委會或未向主管機關報備之公寓大廈，仍有本條例適用：**按為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，乃制定公寓大廈管理條例，此觀諸該條例第1條第1項之規定自明。又92年12月31日修正公布前之公寓大廈管理條例第26條僅規定公寓大廈區分所有權人會議訂定之規約，並向地方主管機關報備，惟並無未成立管理委員會或未向地方主管機關報備之公寓大廈，即無本條例適用之規定。故凡有關公寓大廈之管理與維護，無論該公寓大廈是否成立管理委員會或向地方主管機關報備，均有公寓大廈管理條例之適用（台北地方法院93年度簡上字第287號）。
- 5 **▲區分所有權人會議決議通過之社區財務收支管理辦法，區分所有權人均應受該決議之拘束：**就共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，一為區分所有權人，本即應依法繳納管理費用，並於區分所有權人會議另有決議時，即應從其決議，受該決議之拘束，以利大廈整體之管理維護。查被上訴人公寓大廈區分所有權人會議決議通過之風采風社區財務收支管理辦法乃係經由被上訴人公寓大廈之區分所有權人會議最高意思決定機關所為之決議，上訴人既均為該公寓大廈之區分所有權人，自均應受該決議之拘束。上訴人遽主張：原審法院逕以「風采風社區財務收支管理辦法」乃經區分所有權人會議決議通過即應予適用，而未審酌上訴人享有之管理服務顯較其餘住戶為少而予以酌減管理費，顯有判決不適用公平法理、違背證據法則之違誤，亦有適用私法自治原則、多數決原則不當之違法云云，顯無視上開說明民主原則中的少數服從多數的重要原則，並不利大廈整體之管理維護，除有悖於公寓大廈管理條例第1條第1項規定之立法目的外，亦於法未合，亦無理由（台中地方法院99年度小上字第31號）。
- 6 **▲管委會若毋須就管理維護疏失負責，則形成有權無責，並非立法本意：**公寓大廈管理條例第1條第1項、第3條第9款、第10條第2項規定，觀其立法意旨，本即以區分所有權人眾多，管理維護不易，特設管理委員會為公寓大廈管理維護機關，若認管理委員會毋須就管理維護疏失負責，則管理委員會有權無責，當非當初立法本意。若不認被上訴人管委會具有侵權行為

註1：台灣高等法院101年度上字第167號，同此意旨。

能力，上訴人亦得依民法第191條請求大樓全體區分所有人負建築物所有人之侵權行為損害賠償責任，而基於程序選擇權，並依公寓大廈管理條例第38條第1項規定及訴訟擔當法理，選擇非以區分所有權人而以管委會為被上訴人起訴請求等語，自有以全體區分所有權人為對象求償之意思，而為訴訟經濟（花蓮地方法院104年度簡上字第55號）。

▲**管委會為履行修繕管理維護等職務而聘僱之人，其因執行職務而受有損害，尚無本條例適用：**按為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，特制定本條例。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。管理委員會之職務如下：…二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。公寓大廈管理條例第1條第1項、第10條第2項前段、第36條第2款分別定有明文。是公寓大廈管理條例係為維護公寓大廈住戶之權利、義務關係而制定，管理委員會若未履行公寓大廈管理條例規定之職務，住戶得請求管理委員會履行。經查呂明輝為被告之受僱人，係被告為履行被告社區共用部分之修繕、管理、維護等職務而聘僱之人，並非住戶，是呂明輝因執行職務而受有損害，尚無公寓大廈管理條例之適用（台南地方法院105年度勞訴字第10號）。

7

第1條(適用範圍)

②本條例未規定者，適用其他法令之規定。

【行政函釋】

▲**國宅社區管理維護工作如何適用本條例：**一、依據貴行85.2.6(85)府住都管字第145136號函辦理。二、案經本部於4月11日邀集行政院經建會、法務部、省市及部分縣市政府國宅、工務單位開會研商，獲致結論如下：「依國民住宅條例第1條後段所定『本條例未規定者，適用其他有關法律之規定』，基於政府興建之國民住宅亦為住宅建設之一環，有關住戶權利義務關係、區分所有與管理維護產生的爭議之處理，及有關管理組織之規定等，現行國民住宅條例未明定者，得有公寓大廈管理條例之適用。」三、檢附前開會議紀錄乙份如附件（內政部85.6.21(85)台內營字第8572866號）。

8

▲**住戶利用屋頂平台打球活動，需圍以網籬，應如何辦理：**該網籬如為臨時性且非屬建築法第7條所稱之雜項工作物者，在無危害公共安全條件下，其建築物高度計算，得依建築技術規則建築設計施工編第1條第7款第3目及第7之1款第3目規定，不計入建築物高度。惟屋頂平台之使用，因涉公寓大廈管理條例第8條規定，仍應經區分所有權人會議之決議辦理（內政部營建署85.10.14(85)營署建字第20026號）。

9

▲**法定空地是否可設置圍牆供部分住戶專用：**依建築法第11條之規定，法定空地非屬公寓大廈管理條例第7條第1款所訂「公寓大廈本身所占地面」，於不違反同條強制不得約定專用之規定時，得依建築法規定辦理（內政部

10

85.12.4台(85)內營字第8582176號)。

- 11 **▲以鋼架、壓克力等材料於露台搭設採光罩，是否構成建築法第4條所稱之「建築物」：**按「建築物」及「露台」之定義，於建築法第4條及建築技術規則設計施工編第1條第17款均已明文規定。另尚有建築法第9條所載之新、增、改、修建行為者，自應依同法第25條之規定向當地主管建築機關申請許可。本案若擅自於露台直上方搭設頂蓋遮避物自屬違反上開之規定，自應依「建築法」第86條及「違章建築處理辦法」之規定處理（內政部營建署85.12.18(85)營署建字第50781號）。
- 12 **▲區分所有權人會議得否由區分所有權人以外之第三人(管理顧問公司人員)擔任主席：**除規約另有規定外，應參照會議規範第15條之規定，應由出席之區分所有權人互推1人擔任主席（內政部86.1.30台(86)內營字第8672164號案由一結論）。
- 13 **▲管委會可否申請調閱該大樓建築、消防所有相關資料：**按建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第2條第2項明定，建築物如為公寓大廈者，得由其管理委員會主任委員或管理負責人代為申報，準此，管理委員會得申請調閱該大樓建築，消防等相關資料。但該管理組織允宜依公寓大廈管理組織申請報備處理原則完成報備程序（內政部86.1.30台(86)內營字第8672164號案由十結論）。
- 14 **▲管委會改選管理委員時，採用舉手方式進行表決，是否合法：**按管理委員會之組織及選任應於規約中定之，另本公寓大廈管理條例未規定者，適用其他法令之規定，公寓大廈管理條例第27條(現行條文第29條)及第1條第2項業有明定。是本案所提選任管理委員之表決方式，前揭條例並無限制規定，其選任方式應依規約，規約未規定時，得參照會議規範規定辦理（內政部86.3.12台(86)內營字第8602019號）。
- 15 **▲區分所有權人委託他人出席區分所有權人會議時，委託書授權範圍及其提出期限：**委託書內容是否應記載授權範圍乙節，參酌民法第532條規定，委任人得概括委任或得指定1項或數項事務為特別委任，故委託事項應於委託書應可記載授權範圍。至有關委託書可否事後乙節，按委託書係有無受託行使權利之依據及證明，似不得於事後補正（內政部86.3.12(86)內營字第6201號）。（註2）
- 16 **▲本條例公布實施前成立之管委會所訂管理費用繳納事項之效力：**公寓大廈於本條例公布施行前經核准為守望相助管理組織者，仍應依本條例成立公寓大廈管理組織，始得依前揭規定執行公寓大廈管理維護業務。本條例公布施行前成立之公寓大廈管理組織所訂有關管理費用之繳納事項，係屬當事人、契約關係，宜請逕依民法合意為之，如有事爭議，宜請逕循民事程序解決（內政部86.4.30台(86)內營字第11562號）。
- 17 **▲住戶私設牆外突出物(如鐵窗或遮陽棚等)防礙樓上住戶避難器具使用：**為

註2：本條例現行條文第27條第3項已另有修正。

維護公共逃生避難安全，有關公寓大廈住戶私設牆外突出物(鐵窗或遮陽棚)妨礙樓上住戶避難器具使用乙案，應洽請消防單位通知該大樓管理負責人或管理委員會依公寓大廈管理條例第8條予以制止，經制止不從，則由管理負責人或管理委員會報請主管機關依同條文(第8條)第2項及第49條第1項第2款處以罰鍰，並責成該住戶應於1個月內恢復原狀；未回復原狀者，由主管機關回復原狀，其費用由該住戶負擔(建築法第77條第1項、第91條第1項參照)(內政部87.5.26台(87)內營字第581415號)。

- ▲**政府機關辦公大樓與其他同樓非機關之組織單位組成管委會共同管理大樓事務，不適用政府採購法：**復貴局88年6月10日(88)智秘字第88003142號函。來函所稱分攤管理費，係依公寓大廈管理條例之規定辦理，非屬政府採購法第4條所稱「補助」(行政院公共工程委員會88.6.30(88)工程企字第8808499號)。
- ▲**國宅得否由2人以上共同承購並辦理國宅貸款：**一、承購政府直接興建國宅、獎勵投資興建國宅或辦理貸款人民自建國宅，如本人、配偶、戶籍內之直系親屬均符合國宅承購資格者，得以2人以上名義辦理產權登記。但辦理國宅貸款應以全體共有人名義為共同借款人或一人代表具名借款其餘為擔保品提供人兼連帶債務人(或連帶保證人)，並各負貸款全部清償責任。二、共同持有之國民住宅，其依「國民住宅條例」第19條規定所為之處分，應將住宅及基地之全部一併處分。但承受人為原共有人之一者，不在此限。三、本部80.1.22台(80)內營字第890753號函、86.12.9台(86)內營字第8689214號函及本部營建署79.2.14營署宅字第5179號函停止適用(內政部89.2.23台內營字第8982541號)。
- ▲**區分所有權人會議之主持人資格：**區分所有權人會議之主持人於公寓大廈管理條例係以主席稱之(本條例第34條第1項參照)，該主席之資格，本條例並無規定，但本條例第1條第2項之規定：「本條例未規定者，適用其他法令之規定」，是有關主持人之產生，應參考會議規範第15條有關主席之產生規定推選。另「按區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席」，公寓大廈管理條例第27條第3項業有明定，所稱「他人」並未限制其應否為區分所有權人，是受託代理出席者之選定應由當事人依民法合意為之即可(抄錄會議規範第15條條文：「主席之產生。會議之主席，除各該會議另有規定外，應由出席人於會議開始時推選，如有必要，並得推選副主席一人或數人。」)(內政部89.6.3台(89)內營字第8983615號)。(註3)
- ▲**受理報備機關得否同意利害關係人申請影印管委會報備資料：**關於利害關係人得否向受理報備機關申請閱覽乙案，本部87.3.27台(87)內營字第8703522號函業有明文。惟是否包含影印行為乙節，公寓大廈管理條例並無明文規定，依同條例第1條第2項規定，適用其他法令規定。又民國90年1月1日施行之行政程序法第46條第1項及第2項規定「當事人或利害關係人得向

註3：關於受託人資格，本條例現行條文第27條第3項已有限制規定。

行政機關申請閱覽、抄寫、複印或攝影有關資料或卷宗。但以主張或維護其法律上利益有必要者為限。」「行政機關對前項之申請，除有下列情形之一者外，不得拒絕…」，本案受理報備機關得否同意影印，請參酌上開規定意旨辦理（內政部89.6.19台(89)內營字第8983764號）。

- 22 ▲**主任委員於會議中宣佈辭卸主委職務，其辭職是否生效：**有關公寓大廈管理委員會改選，仍請就規約之約定內容認定之或循修訂規約方式為之，前經內政部89.6.7台(89)內營字第8983632號函示有案。主任委員於該管委會會議中宣佈辭卸主委職務，其辭職是否生效，除參酌上開號函示規定，就規約之約定內容認定之或循修訂規約方式為之之外，至其口頭辭職意思表示有無效力，應依民法第1編總則第4章第3節意思表示相關規定，如有糾紛，宜循司法途徑解決（內政部89.8.16台(89)營署建字第8985722號）。
- 23 ▲**區分所有權人未達3人，是以起造人是否仍須依本條例設置公共基金，又該基金應以何方式移交予區分所有權人：**按3人以上，循一定之規則，研究事理，達成共識，解決問題，以收群策群力之效者，謂之會議，為會議規範第1條所明定。申請以區分所有權物型態登記者，其區分所有權人既未達3人，自無公寓大廈管理條例(以下稱本條例)規定召開區分所有權人會議之適用（內政部營建署87.2.12營署建字第01803號）。另按「公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：一、起造人就公寓大廈領得使用執照1月內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。…依前項第1款規定提列之公共基金，起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出已於金融業者設立專戶儲存之證明；並於成立管理委員會或選任管理負責人後移交之。」亦為本條例第18條第1項第1款及第2項之規定，本案如符合本條例第3條第1款公寓大廈之定義者，起造人自應依本條例第18條第1項規定，提列公共基金，至其區分所有權人未達3人，無本條例規定召開區分所有權人會議之適用者，其公共基金之移交，應依民法合意為之（內政部90.10.3台(90)內營字第9085654號）。（註4）
- 24 ▲**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，應避免「一事二罰」：**有關建築物就同一違規事實行為，違反數個行政法之義務規定而應處罰鍰者，請確實依照司法院釋字第503號解釋意旨及本部91.3.1台內營字第0910003075號行政函釋檢討辦理，並應加強貴府內部各機關(單位)之橫向連繫，避免有「一事二罰」之情事。又依本部訴願審議委員會前揭附帶決議，「若發生『一事二罰』，後罰之行政處分請自行撤銷。若已提起訴願，一併副知訴願管轄機關，並將訴願書正本及其附件(含信封)移送訴願管轄機關。」請據以辦理檢討改善（內政部94.4.20台內營字第0940082754號）。
- 25 ▲**本條例公布施行前已領得使用執照之公寓大廈，惟未成立管委會，其住戶行為是否有本條例適用：**按「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

註4：本函釋依內政部93.8.31台內營字第0930086107號令不再援用。

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5條、第15條、第16條等，對共同部分、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46條(修正條文第59條)申請地方主管機關對違法住戶予以處理。」為本部90.3.30台(90)內營字第9083071號函檢送公寓大廈管理條例(以下稱本條例)執行疑義會議紀錄第3條結論一所明釋，該函釋除適用條例公布施行前已領得建造執照之公寓大廈，關於本條例公布施行前已領得使用執照之公寓大廈，其建造執照自屬本條例公布施行前所領有，自得適用前揭函釋之規定。另依本署93.7.19營署建管字第0932911167號函釋及最高行政法院92年度判字第1322號之判決要旨「住戶之違反行為及管理委員會或主管機關之制止行為，均須對公寓大廈管理條例施行後之行為人為限。至公寓大廈管理條例施行前，如有違反規定變更使用者，因屬既存之違建，僅能適用行為時之建築法或其相關法規處理，方符合法規不溯及既往之原則。」故住戶於本條例施行前之行為，請依上開函釋及判決要旨辦理（內政部94.4.25內授營建管字第0940083085號）。

▲**建築基地之法定空地得由政府機關辦理維護而未維護，如有民眾因此受傷害，是否構成國家賠償：**一、復貴局94年10月5日北市民二字第09432547900號函辦理。二、依貴局來函資料，有關建築基地內法定空地(基地內通路、無尾巷等)現已鋪設柏油路面及側溝可供公眾人、車通行，如其道路設施老舊，於未取得管委會或住戶之同意下，政府機關得否加以維護之問題，因貴局來函並未敘明為何種基地內通路，故未可一概而論：倘為封閉式社區內之道路僅供特定人使用，並有管制出入之情形，因非供公眾使用，行政機關應不得使用國家資源維護其與公益無涉之私人財產，亦即並無維護義務；反之，若為一般供公共通行，並無設置任何管制措施，則已有公用地役關係，故行政機關無須取得管委會或住戶之同意，即可進行道路養護工程。至於是否為供公共通行之道路，仍須檢討是否有供公眾使用之可能。依本會90年北市法一字第9020278900號函(附件1)略以：「…查公寓大廈管理條例第31條及第34條第5款規定以觀，關於同意社區私有道路開放為公有道路，似屬公寓大廈及其周圍之安全及環境之維護事項，故如區分所有權人會議另無其他特別規定，得由該管委會決定之，是而道路主管機關仍應取得該管委會之書面，同意為宜。但如實際上除特定範圍之私人外，難以想像有可供不特定第三人作為道路使用之情況，則似難認為有開放供公眾使用之意義。反之，其開放供公眾使用確有實益，則參照上開第14條既成道路之規定，道路主管機關自得為必要之改善或養護；且其既已同意供公眾使用，對於維護修繕似毋庸再經其個別同意。」三、另得由機關加以維護之私有通道，機關未予維護，致民眾受傷害時，是否構成國家賠償責任之問題，依本會90年12月17日北市法一字第09231411200號函(附件2)略以：「…既已成為供公眾通行之道路，日後如因維管不周發生損害致侵害民眾權益，即可能負擔國家賠償責任。」（台北市政府法規委員會94.10.13北市法一字第09431869800號）。

- 27 **▲為推動國宅社區依據本條規定程序成立管理組織，請優先納入分期分區分類輔導計畫執行：**為配合國民住宅條例於94年1月26日修正公布，該條例第18條之1規定：「本條例中華民國94年1月4日修正之條文施行前之國民住宅社區依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備後，直轄市、縣(市)政府應將既有國民住宅管理維護基金提撥該社區作為公共基金…」，同時依上開會議臨時提案之決議及公寓大廈管條例第55條第3項規定，請各直轄市、縣(市)公寓大廈主管機關，將未成立管理組織並報備之國民住宅社區，優先納入分期、分區、分類輔導計畫，輔導該國民住宅社區召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備，且對於會議召開、規約訂定、管理委員會職務、住戶權利義務等規定及執行，予以適時說明及協助（內政部94.12.22內授營建管字第0940088056號）。
- 28 **▲管理費請求權時效：**有關公寓大廈管理費請求權時效之疑義乙節，本條例並無規定，依本條例第1條第2項，適用民法等其他法令之規定辦理（內政部營建署95.12.4營署建管字第0950062113號）。
- 29 **▲「供消防使用之蓄、供水設備或消防、救護設備」之定義及範圍：**一、依據本部消防署案陳貴署96年3月21日基檢玲良洪96偵1729字第05999函辦理。二、有關旨揭條文所定「供消防使用之蓄、供水設備或消防、救護設備」，為消防機關從事消防救災之主要設施裝備，範圍包括本法第4條所定之直轄市、縣(市)消防車輛及裝備、第17條所定之消防栓、第24條所定之救護車輛及裝備或其他供消防使用之專用水源及設備均屬之，與本法第6條規定有關設置於建築物內之消防安全設備有別。三、關於公寓大廈管理委員會是否屬本法第2條規定之「管理權人」乙節，按公寓大廈管理組織如已依公寓大廈管理條例第29條規定成立管理委員會，依同條例第38條規定，自具有當事人能力，復依同條例第36條第2款規定，對共有部分有修繕等職務，即屬本法第2條規定之管理權人。四、綜上，有關人為破壞建築物內依法設置之消防安全設備，尚非屬本法第34條適用範疇。另有關社區消防安全設備屬共用之設備(如消防水帶)遭受破壞，該器材之所有人及受害人應係該社區之全體共有人，併予敘明（內政部96.4.9內授消字第0960823164號）。
- 30 **▲本條例第16條第1項規定喧囂、振動之噪音管制標準，如何認定：**一、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4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第16條第1項及第5項所明定，合先敘明。二、另依環保署96.12.31環署空字第0960097205號函示：「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，按本條例第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，請貴府本於權責辦理（內政部97.1.8內授營建管字第0970800113號）。

- ▲**醫院宿舍是否可以家庭版方式像公寓大廈一般申請第四台：**一、本局96年6月22日智著字第09600051740號函曾針對醫療院所收看電視、收聽廣播及播放音樂涉及著作權法疑義作過解釋，請參考。二、依著作權法(以下簡稱本法)第3條第1項第4款規定「公眾」，係指不特定人或特定之多數人，而醫院宿舍所住宿之員工，對於醫院而言，應屬本法所規定「公眾」之範圍。三、至於所詢宿舍是否可以家庭版方式像公寓大廈一般申請第四台一節？需視宿舍提供有線電視收視是否涉及本法所稱「公開播送」之行為而定。因此，若醫院員工宿舍是單純打開電視機接收電視節目訊號，未於接收後再將原播送之聲音或影像傳送到另外的收視設備者，應屬單純開機，並無本法中所稱公開播送之行為。但如醫院先裝置接收器材接收電視節目訊號，而後藉由其線纜系統將電視台原播送之聲音或影像另行傳送提供宿舍員工收看，即屬著作權法中所稱「公開播送」行為，除有本法第44條至第65條合理使用之規定外，必須事先徵得著作財產權人的授權，始得為之。四、因著作權係屬私權，在具體個案中，對於利用著作有無構成侵害，如有爭議，應由司法機關依具體個案調查事證予以審認(經濟部智慧財產局97.3.3電子郵件字第970303b號)。
- ▲**菸害防治法第15條第1項第12款規定，3人以上共用之室內工作場所全面禁止吸煙之定義：**一、復貴公司97年12月1日大日印管字第09701201號函。二、按菸害防制法(以下稱本法)業於96年7月11日修正公布，並將於98年1月11日施行，其中第15條第1項第12款規定三人以上共用之室內工作場所全面禁止吸菸。三、有關「工作場所」之定義，如建築物屬同一所有人或營業人，除從事工作之辦公空間外，附屬或關聯之空間(如包括走廊、樓梯間、大廳、聯合設施、休息區等)，均屬同一個共用之室內工作場所。四、倘非屬同一所有人或營業人(如集合式辦公大樓)，則應以各使用空間之空調是否相通且菸煙是否有飄散於其他空間之虞，以及是否供工作上共用，為判斷(一)若空調系統相通，則視為同一室內工作場所；(二)若空調系統各自獨立，未達三人之辦公室則不受限制。惟其附屬或關聯空間(如走廊、升降梯、樓梯間等)，得依公寓大廈管理條例，經由區分所有權人會議決議或規約，決定所有的公共設施是否全面禁菸。五、請貴公司依上開規定，併請衡量國際勞工組織有關保障勞工健康、職場禁菸之規範辦理。另我國法係採屬地主義，貴公司設於國內之工作場所，仍應遵循我國之法令規定(衛生署98.1.5國健教字第0970012908號)。
- ▲**貴局原委託之管委會多數委員辭職後，因已不存在前揭函釋所稱之原管委會，而應由貴局自行依法執行社區管理維護工作：**一、按國民住宅條例既針對國民住宅社區之管理維護及管理委員會(依公寓大廈管理條例規定)之

31

32

33

成立與權責交接定有特別規定，亦即相較於公寓大廈管理條例應屬特別法之性質，依中央法規標準法第16條規定(「法規對於其他法規所規定之同一事項而為特別之規定者，應優先適用之」)，應優先適用國民住宅條例之規定，合先敘明。二、至有關原管理委員會多數委員聲明辭職致無法執行管理維護事宜乙節，依國民住宅條例第18條之1第3項規定及卷附內政部營建署96年6月8日營署宅字第0960029865號函釋意旨，於完成國民住宅社區管理維護基金提撥為社區公共基金前，仍應由貴局或由貴局合法委託之原管理委員會負責執行社區管理維護工作，故貴局原委託之管理委員會多數委員辭職後，因已不存在前揭函釋所稱之原管理委員會，而應由貴局自行依法執行社區管理維護工作。至管理維護權責何時移轉予該社區依公寓大廈管理條例所成立之管理委員會，仍應依國民住宅條例及相關授權法規之規定辦理。三、另有關該社區依公寓大廈管理條例所成立之管理委員會，於未完成國民住宅社區管理維護基金提撥為公共基金前，即逕行主張渠等有管理維護之權責並據以收取社區管理費等情，顯與前揭國民住宅條例之規定有違，仍請依法聲明，必要時並請循法律途徑主張之(台北市政府法規委員會98.1.15簽見)。

- 34 ▲**水措設施設置於他人土地上應取得土地所有人或管理人同意文件，土地所有人眾多時，並得依民法第820條或土地法第34-1條辦理：**一、查水措設施設置於他人土地者應取得土地所有人或管理人同意文件影本，為95年10月16日水污染防治措施計畫及許可申請審查辦法新增規定，對於發布前已取得許可者，應於換發(合併展延)申請時依該辦法檢具土地所有人或管理人同意文件影本，95年10月16日後核發之許可證(文件)，如縣市核可後發現未依新規定檢附，可依行政程序法第114條要求補正，未能補正者是否撤銷其許可證(文件)，依行政程序法第117條，得由地方主管機關依職權辦理。二、有關社區專用下水道系統之定義，依據下水道法第8條第2項規定「私人新開發社區、工業區或經主管機關指定之地區或場所，應設置專用下水道」，因不同開發目的所設置之專用下水道系統性質及對應管理方式不同，為茲區別，於水污染防治措施計畫及許可申請書中，將私人新開發社區所設置之專用下水道略稱為社區專用下水道。三、依公寓大廈管理條例第3條定義「公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地」，另依同條例第53條規定「多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定」，故其適用範圍應包含下水道法施行細則第4條所規定之新開發社區。四、至於水污染防治措施計畫及許可審查，關於土地所有權審查流程方式，有關水措設施設置於他人土地，須檢附該土地所有人或管理人同意文件影本，應由申請者確認是否適用該規定，如有則須依法檢附。主管機關如對「土地是否位於他人土地」仍有疑慮時，可洽當地地政單位釐清確認。如水措設施設置於他人土地，且土地所有人眾多時，可依民法第820條或土地法第34-1條取得同意使用文件(環保署98.11.24環署水字第0980099407號)。

- 35 ▲**身心障礙者承租國宅應否核予身心障礙者房屋租金補助：**一、本部前於