

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府工務局

令

發文日期：中華民國109年12月14日

發文字號：南市工使一字第1091492964號

附件：「臺南市政府工務局處理違反公寓大廈管理條例事件統一裁罰基準」總說明及逐條說明條文



訂定「臺南市政府工務局處理違反公寓大廈管理條例事件統一裁罰基準」，並自即日起生效。

附「臺南市政府工務局處理違反公寓大廈管理條例事件統一裁罰基準」。

裝

訂

線

# 臺南市政府工務局處理違反公寓大廈管理條例事件 統一裁罰基準總說明

為審慎處理違反公寓大廈管理條例事件，並兼顧裁罰之明確性、適當性與公平性及符合比例原則，特訂定本基準共 4 點，說明如下：

- 一、 說明本基準的訂定要旨(第一點)。
- 二、 明定裁罰基準如附表(第二點)。
- 三、 說明裁罰基準加重或減輕處罰之考量因素(第三點)。
- 四、 明定施行日期(第四點)。

# 臺南市政府工務局處理違反公寓大廈管理條例事件 統一裁罰基準逐條說明

項次	條文內容	說明
一	臺南市政府工務局為審慎處理違反公寓大廈管理條例(本條例)事件，並兼顧裁罰之明確性、適當性與公平性及符合比例原則，以減少裁罰爭議及提升行政效率，特訂定本基準。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>新增條文。</u></li> <li>2. 說明本基準的訂定要旨。</li> </ol>
二	違反本條例之統一裁罰基準如後附表。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>新增條文。</u></li> <li>2. 訂定裁罰基準如附表。</li> </ol>
三	附表各項違規事件，如有個別特殊情況者，得審酌違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響、因違反行政法上義務所得之利益及受處罰者之資力，並依照本基準酌予加重或減輕處罰；但應敘明加重或減輕之理由。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>新增條文。</u></li> <li>2. 說明裁罰基準加重或減輕處罰之考量因素。</li> </ol>
四	本基準自發布日起實施。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>新增條文。</u></li> <li>2. 明定本裁罰基準施行日期。</li> </ol>

# 臺南市政府工務局處理違反公寓大廈管理條例事件

## 統一裁罰基準

- 一、臺南市政府工務局為審慎處理違反公寓大廈管理條例(本條例)事件，並兼顧裁罰之明確性、適當性與公平性及符合比例原則，以減少裁罰爭議及提升行政效率，特訂定本基準。
- 二、違反本條例之統一裁罰基準如後附表。
- 三、附表各項違規事件，如有個別特殊情況者，得審酌違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響、因違反行政法上義務所得之利益及受處罰者之資力，並依照本基準酌予加重或減輕處罰；但應敘明加重或減輕之理由。
- 四、本基準自發布日起實施。

附表

臺南市政府工務局處理違反公寓大廈管理條例事件統一裁罰基準表

109.11. 訂定

項次	違反事件	條例依據	法定罰款額度 (新台幣：元)	裁罰基準 (新台幣：元)			裁罰對象
				第一次	第二次以後		
				裁罰金額	社區規模	裁罰金額	
1	區分所有權人會議召集人、起造人或臨時召集人違反第 25 條或第 28 條所定之召集義務	第 47 條第 1 款	3,000 元以上 15,000 元以下	3,000 元	50 戶以下 51~200 戶 201 戶以上	3,000 元 6,000 元 9,000 元	會議召集人 起造人 臨時召集人
2	住戶違反第 16 條第 1 項規定：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	第 47 條第 2 款	3,000 元以上 15,000 元以下	3,000 元	3,000 元		住戶
3	住戶違反第 16 條第 4 項規定：飼養動物妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全	第 47 條第 2 款	3,000 元以上 15,000 元以下	3,000 元	3,000 元		住戶
4	住戶違反第 16 條第 4 項規定：違反法令或規約禁止飼養之規定。	第 47 條第 2 款	3,000 元以上 15,000 元以下	3,000 元	3,000 元		住戶



臺南市政府工務局處理違反公寓大廈管理條例事件統一裁罰基準表

109.11. 訂定

項次	違反事件	條例依據	法定罰款額度 (新台幣：元)	裁罰基準 (新台幣：元)			裁罰對象
				第一次	第二次以後		
				裁罰金額	社區規模	裁罰金額	
5	區分所有權人或住戶違反第6條規定，主管機關受理住戶、管理負責人或管理委員會之請求，經通知限期改善，屆期不改善者	第47條第3款	3,000元以上 15,000元以下	3,000元	3,000元		區分所有權人 住戶
6	管理負責人、主任委員或管理委員未善盡督促第17條所定住戶投保責任保險之義務者	第48條第1款	1,000元以上 5,000元以下	1,000元	50戶以下	2,000元	管理負責人 主任委員 管理委員
					51~200戶	3,000元	
					201戶以上	4,000元	
7	管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第22條所定促請改善或訴請法院強制遷離或強制出讓該區分所有權之職務者	第48條第2款	1,000元以上 5,000元以下	1,000元	50戶以下	2,000元	管理負責人 主任委員 管理委員
					51~200戶	3,000元	
					201戶以上	4,000元	
8	管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由違反第35條規定者	第48條第3款	1,000元以上 5,000元以下	1,000元	50戶以下	2,000元	管理負責人 主任委員 管理委員
					51~200戶	3,000元	
					201戶以上	4,000元	
9	管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第36條第1款、第5款至第12款所定之職務，顯然影響住戶權益者	第48條第4款	1,000元以上 5,000元以下	1,000元	50戶以下	2,000元	管理負責人 主任委員 管理委員
					51~200戶	3,000元	
					201戶以上	4,000元	

## 臺南市政府工務局處理違反公寓大廈管理條例事件統一裁罰基準表

109.11. 訂定

項次	違反事件	條例依據	法定罰款額度 (新台幣：元)	裁罰基準 (新台幣：元)			裁罰對象
				第一次	第二次以後		
				裁罰金額	社區規模	裁罰金額	
10	區分所有權人違反第 5 條規定，對專有部分之利用，有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為	第 49 條第 1 項第 1 款	40,000 元以上 200,000 元以下	40,000 元	40,000 元		區分所有權人
11	住戶違反第 8 條第 1 項規定，對公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，未依法令規定或規約規定，擅自變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，經制止而不遵從者	第 49 條第 1 項第 2 款	40,000 元以上 200,000 元以下	40,000 元	40,000 元		住戶
12	住戶違反第 9 條第 2 項規定，對共用部分之使用，未依設置目的及通常使用方法或規約規定	第 49 條第 1 項第 2 款	40,000 元以上 200,000 元以下	40,000 元	40,000 元		住戶
13	住戶違反第 15 條第 1 項規定，未依使用執照所載用途及規約規定，擅自變更專有或約定專用之使用	第 49 條第 1 項第 3 款	40,000 元以上 200,000 元以下	40,000 元	40,000 元		住戶

臺南市政府工務局處理違反公寓大廈管理條例事件統一裁罰基準表

109.11. 訂定

項次	違反事件	條例依據	法定罰款額度 (新台幣：元)	裁罰基準 (新台幣：元)			裁罰對象
				第一次 裁罰金額	第二次以後		
					社區規模	裁罰金額	
14	住戶違反第 16 條第 2 項規定，於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用；或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入	第 49 條第 1 項第 4 款	40,000 元以上 200,000 元以下	40,000 元	40,000 元	住戶	
15	住戶違反第 16 條第 3 項規定，未經申請主管建築機關核准，擅自破壞或變更建築物之主要構造	第 49 條第 1 項第 4 款	40,000 元以上 200,000 元以下	40,000 元	40,000 元	住戶	
16	住戶違反第 17 條所定投保責任保險之義務者。	第 49 條第 1 項第 5 款	40,000 元以上 200,000 元以下	40,000 元	40,000 元	住戶	
17	區分所有權人違反第 18 條第 1 項第 2 款規定未繳納公共基金者。	第 49 條第 1 項第 6 款	40,000 元以上 200,000 元以下	40,000 元	40,000 元	區分所有權人	
18	管理負責人、主任委員或管理委員違反第 20 條所定之公告或移交義務者。	第 49 條第 1 項第 7 款	40,000 元以上 200,000 元以下	40,000 元	60,000 元	管理負責人 主任委員 管理委員	

# 臺南市政府工務局處理違反公寓大廈管理條例事件統一裁罰基準表

109.11. 訂定

項次	違反事件	條例依據	法定罰款額度 (新台幣：元)	裁罰基準 (新台幣：元)			裁罰對象
				第一次	第二次以後		
				裁罰金額	社區規模	裁罰金額	
19	起造人或建築業者違反第 57 條或第 58 條規定者	第 49 條第 1 項第 8 款	40,000 元以上 200,000 元以下	40,000 元	50 戶以下	60,000 元	起造人 建築業者
					51~200 戶	80,000 元	
					201 戶以上	100,000 元	
20	管理維護公司或管理服務人員違反第 42 條規定，未經領得登記證、認可證或經廢止登記證、認可證而營業，或接受公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議決議之委任或僱傭執行公寓大廈管理維護服務業者	第 50 條	40,000 元以上 200,000 元以下	40,000 元	50 戶以下	60,000 元	管理維護公司 管理服務人員
					51~200 戶	80,000 元	
					201 戶以上	100,000 元	

備註：

1. 各違反事項，除處罰外應令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰。
2. 各項罰鍰，經限期繳納，屆期仍不繳納者，依法移送強制執行。