

發文字號：法務部 100.09.13 法律字第 1000019303 號書函

發文日期：民國 100 年 09 月 13 日

要 旨：參照公寓大廈管理條例第 3 條、第 16 條、第 49 條及行政執行法第 27 條等規定，如土地所有權人僅有防火巷部分地號土地所有權，而無區分所有建築物所有權，因非屬規定所稱住戶，非負有義務之主體，自不得予以行政執行

主 旨：有關貴署函詢臺北市○○區○○○路 4 段 216 巷 19 弄 2 號旁防火巷「非住戶」設攤營業疑義乙案，復如說明二、三。請 查照參考。

說 明：一、復貴署 100 年 7 月 12 日營署建管字第 1002911885 號函。

二、按「公寓大廈管理條例」第 3 條第 8 款規定：「本條例用辭定義如下：... 八、住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。」第 16 條第 2 項規定：「住戶不得於私設通路、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 款規定：「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：... 四、住戶違反第 16 條第 2 項或第 3 項規定者。」是以，依上開規定負有不得於防火巷弄堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用之不行為義務及改善（履行）義務之主體為該條例所稱之住戶。

三、次按行政執行法第 27 條規定：「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，由執行機關依間接強制或直接強制方法執行之。（第 1 項）前項文書，應載明不依限履行時將予強制執行之意旨。（第 2 項）」準此，行為或不行為義務之行政執行，以人民依法令直接規定，或本於法令授權行政機關就個別事件所為之行政處分而負有行為或不行為義務為前提，如依行政處分或依法令未負有行為或不行為義務，自不得逕依行政執行法規定執行（本部 97 年 4 月 24 日法律字第 0970011567 號函、本部 97 年 11 月 4 日法律字第 0970034415 號函、本部 98 年 3 月 24 日法律決字第 0980001236 號函參照）。依來函所述，本件土地所有權人僅有防火巷部分地號土地所有權而無區分所有建築物所有權，因非屬「公寓大廈管理條例」第 3 條

第 8 款規定所稱之住戶，並非負有該條例第 16 條第 2 項及第 49 條所定義務之主體，自不得據該條例規定予以行政執行。至於該土地所有權人將該土地出租他人於防火巷擺攤營業，有無違反其他法規，並負有依其他法規所定之行為或不行為義務而得依行政執行法予以行政執行，應請 貴署再予查明。

正 本：內政部營建署

副 本：本部資訊處（第 2 類）、本部法律事務司（4 份）