

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因違反公寓大廈管理條例事件，不服原處分機關民國 105 年 6 月 2 日北市都建字第 10562

465600 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人為本市內湖區○○街○○號○樓建物（屬「○○中心」大樓，領有 93 使字第 xxxx 號使用執照，下稱系爭建物）之區分所有權人，前因未依該大樓住戶規約（下稱規約）第 21 條第 1 項第 2 款規定擅自於系爭建物外牆吊掛冷氣機，涉違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定，經本府以 103 年 10 月 17 日府都建字第 10369362300 號函通知訴願人限期

陳

述意見，並經訴願人移除冷氣機。嗣有民眾於 104 年 5 月 6 日透過本府單一申訴管理系統反映有再次於系爭建物外牆吊掛冷氣機之情事，經原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）於 104 年 5 月 8 日派員至現場勘查確認。原處分機關審認訴願人違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定，爰依同條例第 49 條第 1 項第 2 款規定，以 104 年 5 月

14 日北

市都建字第 10462117900 號函通知訴願人於文到 10 日內限期改善。訴願人不服，於 104 年 6 月 11 日第 1 次向本府提起訴願，經本府以 104 年 9 月 16 日府訴二字第 10409120400 號訴願

決定：「訴願駁回。」在案。

二、嗣原處分機關於 105 年 5 月 30 日派員至現場複查，發現訴願人前揭違規情事仍未改善，審認訴願人違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定，爰依同條例第 49 條第 1 項第 2 款及裁

罰基準規定，以 105 年 6 月 2 日北市都建字第 10562465600 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並限於文到 15 日內改善完畢並報備，另以同日北市都建字第 1056246 5601 號函檢送該裁處書予訴願人。該裁處書於 105 年 6 月 23 日送達，訴願人不服，於

年 7 月 19 日向本府提起訴願，8 月 16 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、按公寓大廈管理條例第 2 條規定：「本條例所稱主管機關：……在直轄市為直轄市政府 ……。」第 8 條第 1 項及第 3 項規定：「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，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」「住戶違反第一項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依第四十九條第一項規定處理，該住戶並應於一個月內回復原狀 ……。」第 49 條第 1 項第 2 款規定：「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，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、住戶違反第八條第一項或第九條第二項關於公寓大廈變更使用限制規定，經制止而不遵從者。」

臺北市政府處理違反公寓大廈管理條例事件統一裁罰基準第 2 點規定：「本府處理違反公寓大廈管理條例統一裁罰基準如下表：（節錄）」

項次	10
違反事件	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，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。
法條依據（公寓大廈管理條例）	第 49 條第 1 項第 2 款
法定罰鍰額度（新臺幣：元）	40000 以上 200000 以下
裁罰基準（新臺幣：元）	40000
裁罰對象	住戶

臺北市政府 104 年 3 月 26 日府都建字第 10462009901 號公告：「……公告事項：一、

本

府依公寓大廈管理條例規定主管之公寓大廈管理業務，自 104 年 5 月 1 日起依規定委任本府都市發展局辦理……。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定並未規定不得設置冷氣之室外機，訴願人設置冷氣室外機於其專有部分未違反上揭規定，故該條例第 49 條第 2 項之罰則不應適用。
- (二) ○○管理委員會第 21 條第 1 項第 2 款係規約第 5 條第 3 項之違反義務之處置，第 5 條第 3 項

並無不得設置冷氣室外機之規定，既無違反規約，何以適用規約第 21 條第 1 項第 2 款其不得設置冷氣室外機違反義務之處置？

- (三) 依公寓大廈管理條例規定，區分所有權人對專有部分有合法使用權，管理委員會僅權責於共用部分及共同事務之管理維護。
- (四) 建管處公寓科於 104 年 4 月 21 日現場勘查冷氣機部分已移除，惟 104 年 5 月 6 日管理委員

會經市政信箱反映訴願人再次懸掛冷氣機。市民陳情函及上述市民信箱投訴皆為與事實不符之惡意性質告發，事實為訴願人向冷氣廠商訂購之冷氣規格不符，要求廠商撤回更換。

- (五) 系爭規約之增修非經區分所有權人作成之決議，有程序瑕疵，該規約不應具合法性及效力；依原處分機關 105 年 7 月 1 日北市都建寓字第 10535456200 號函說明，地方主管機

關對於公寓大廈管理組織或其規約之同意報備、准予備查等行為，純屬觀念通知，據此不足以成立作裁罰之理由。

- 三、查系爭建物屬「○○中心」大樓，領有 93 使字第 xxxx 號使用執照，依該大樓住戶規約第 21 條第 1 項第 2 款規定，該大樓外牆不得吊掛冷氣機。本案經原處分機關查認訴願人為系爭建物之區分所有權人，有違反上揭規約擅自於系爭建物外牆吊掛冷氣機，違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項之情事，有該大樓住戶規約（100 年 11 月 18 日製發）、本府

103

年 10 月 17 日府都建字第 10369362300 號函、原處分機關 104 年 5 月 14 日北市都建字第 10462

117900 號函、現場蒐證照片（拍攝日期：103 年 12 月 9 日、104 年 4 月 21 日、104 年 5 月 8 日

與 105 年 5 月 30 日）等影本附卷可稽。是本件違規事證明確，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張區分所有權人對專有部分有合法使用權，管理委員會僅權責於共用部分及共同事務之管理維護，公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項並未規定不得設置冷氣之室外機，其於專有部分設置冷氣室外機未違法；規約第 21 條第 1 項第 2 款係規約第 5 條第 3 項之違反

義務之處置，然第 5 條第 3 項並無禁止設置冷氣室外機；市民陳情函及投訴皆為與事實不符之惡意告發；系爭規約之增修非經區分所有權人作成之決議，有程序瑕疵，不應具合法性及效力；依原處分機關 105 年 7 月 1 日北市都建寓字第 10535456200 號函說明，地方主管機關對於公寓大廈管理組織或其規約之同意報備、准予備查等行為，純屬觀念通知，據此不足以成立作裁罰之理由云云。按公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制；住戶違反者，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關處 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；該住戶並應於 1 個月內回復原狀；公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項及第 3 項、第 49 條第 1 項第 2 款定有明文。查經本府 100 年 12 月 7 日府都建字第

1007339050

0 號函同意備查之「○○中心修訂住戶規約（100 年 11 月 18 日印製）」第 21 條第 1 項第 2 款

規定：「廠區周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，不得變更其構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或外牆吊掛冷氣等其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」如有違反該經本府同意備查之規約規定者，自屬違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定，此與本府對該規約同意備查行為之法律性質無關；又查訴願人既於系爭建物外牆吊掛冷氣機，顯屬違反上揭規約及公寓大廈管理條例規定，依法自應受罰。至訴願人主張系爭規約之增修未經區分所有權人作成之決議，有程序瑕疵，該規約不應具合法性及效力一節，查規約既為大樓區分所有權人會議議決訂定、修正之公寓大廈區分所有權人及住戶共同遵守事項，則區分所有權人及住戶即有遵守規約之義務，縱有認為區分所有權人會議議決規約之修正有違法情事，亦應循民事訴訟途徑救濟，方為正辦，此參照臺中高等行政法院 90 年度訴字第 1256 號判決要旨「……對於攸關區分所有權人自身權益之區分所有權人會議決議事項，本於『住戶自治』之精神，自應由對該會議之召集程序或其實質內容有爭議之區分所有權人，向民事法院提起確認區分所有權人會議無效之訴，而非行政

主管機關得以維護社區全體區分所有權人及住戶權益為由，而擅自宣告區分所有權人會議為無效.....。」自明。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關處訴願人法定最低額 4 萬元罰鍰，並限於文到 15 日內改善完畢並報備，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 袁 秀 慧

委員 張 慕 貞

委員 劉 宗 德

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

委員 傅 玲 靜

委員 吳 秦 雯

中華民國 105 年 11 月 7 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

如只對本決定罰鍰部分不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區文林路 725 號）