

臺北市政府 107.08.13. 府訴二字第 1072091085 號訴願決定書

訴 願 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 107 年 4 月 18 日北市都建字第 1073

2500400 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

原處分機關接獲陳情檢舉本市信義區○○路○○段○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建物）有擅自變更外牆之情事，涉及違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項及住戶規約規定，原處分機關乃以民國（下同）106 年 12 月 14 日北市都建字第 10632844700 號函通知系爭建物所在之公寓大廈管理委員會（即○○管理委員會）陳述意見，經○○管理委員會以 107 年 1 月 31 日○○字第 1070131 號函復原處分機關表示，其前以 107 年 1 月 5 日發函制止系爭建物住戶即訴願

人，原處分機關遂以 107 年 3 月 2 日北市都建字第 10736100100 號函通知訴願人就其擅自變更系

爭建物外牆，涉及違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項及其社區住戶規約第 21 條規定，請訴願人於文到 20 日內以書面向本市建築管理工程處（下稱建管處）陳述意見。該函於 107 年 3 月 8 日送達，訴願人不服該函，提起訴願，經本府以該函非行政處分為由，以 107 年 7 月 4 日府訴二字第 1072090821 號訴願決定：「訴願不受理。」其間，原處分機關於 107 年 4 月 11 日派員至

現場勘查發現系爭建物外牆面冷氣孔以水泥封閉，已變更外牆面構造而仍未改善，原處分機關審認訴願人擅自變更外牆，違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項及○○住戶規約及組織章程（下稱規約）第 21 條規定，乃依同條例第 49 條第 1 項第 2 款規定，以 107 年 4 月 18 日北市都建字

第 10732500400 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並請其於文到 20 日內回復原狀並向建管處報備，逾期未辦理將依公寓大廈管理條例續處。訴願人不服，於 107 年 5 月 14 日向本府提起訴願，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）	40,000 以上 200,000 以下
裁罰基準（新臺幣：元）	40,000
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、本件訴願理由略以：系爭建物經其公寓大廈管理委員會同意將冷氣孔補強，因 35 年前建築設計之冷氣孔早已不符現今使用，也找不到相同大小之冷氣設備，且訴願人至建管處資訊室申請竣工圖，竣工圖並無冷氣孔，原處分機關未給所有權人書面告知，直接刁難開罰，請撤銷原處分，給予改善時間。

三、查訴願人所有系爭建物位於○○大廈，領有 72 使字第 XXXX 號使用執照，依該公寓大廈 100 年 5 月 13 日之規約第 21 條第 1 款第 2 目規定，該公寓大樓住戶違反公寓大廈管理條例第 8

條第 1 項規定，有任意變更社區周圍上下、外牆面或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依同條例第 49 條第 1 項規定處理，該住戶應於 1 個月內回復原狀。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，有擅自變更系爭建物外牆面，經○○管理委員會制止而不遵從，違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項之情事，有該公寓大廈規約、○○管理委員會 107 年 1 月 5 日及 107 年 1 月 31 日○○字第

1070131 號

函、原處分機關 107 年 3 月 2 日北市都建字第 10736100100 號函及現場採證照片（拍攝日期

：107 年 4 月 11 日）等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物係經公寓大廈管理委員會同意將冷氣孔補強，因 35 年前建築設計之冷氣孔早已不符現今使用，也找不到相同大小之冷氣設備，且訴願人至建管處資訊室申請竣工圖，竣工圖並無冷氣孔，原處分機關未給書面告知，直接開罰，請給予改善時間云云。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；住戶有違反者，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關處理，主管機關應處 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、第 3 項

及

第 49 條第 1 項第 2 款定有明文。查訴願人將系爭建物外牆面冷氣孔以水泥封閉，已變更外牆面構造，經○○管理委員會 107 年 1 月 5 日發函制止及原處分機關 107 年 3 月 2 日北市

都建

字第 10736100100 號函請陳述意見後，原處分機關於 107 年 4 月 11 日派員至現場勘查發現

現

仍未改善，業已違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項、第 3 項規定，依法自應受罰。至訴

願人主張經系爭建物公寓大廈管理委員會同意將冷氣孔補強一節，訴願空言主張，並未舉證以實其說，不足採憑。另訴願人主張原竣工圖並無冷氣孔一節，經查卷附系爭建物使用執照竣工圖，系爭建物外牆確有冷氣孔，是訴願人此部分主張，亦不足採據。從而，原處分機關以訴願人擅自變更系爭建物外牆，違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定，而處訴願人 4 萬元罰鍰，並請其於文到 20 日內回復原狀並向建管處報備，揆諸前揭規定及裁罰基準，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 柯 格 鐘  
委員 范 文 清  
委員 王 韻 茹  
委員 吳 秦 雯  
委員 王 曼 萍  
委員 盛 子 龍  
委員 劉 建 宏  
委員 劉 昌 坪

中華民國 107 年 8 月 13 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：臺北市士林區福國路 101 號）