

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 108 年 4 月 15 日北市都建字第 1083

1910681 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、本市士林區○○路○○段○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 86 年使字第 xxx 號使用執照，為地下 1 層，地上 7、11、12 層 3 棟共 77 戶之 RC 造建築物。原處分機關接獲民眾

陳情表示，該大廈之○○新城丙基地管理委員會（下稱管委會）未執行區分所有權人會議決議事項（即系爭建物頂樓禁止佔用擺放私人盆景、種植各類蔬菜、果樹等，違者由管委會立刻清除），經原處分機關分別以民國（下同）107 年 5 月 14 日北市都建字第 10737045100 號、107 年 8 月 13 日北市都建字第 1076014135 號函請管委會就上開情事陳述意見

，嗣原處分機關依臺北市議會協調會議結論，以 107 年 10 月 31 日北市都授建字第 1076127761 號函請管委會改善，並於文到 3 日以書面通知改善情形，倘逾期未改善或改善仍未符合規定者，將依公寓大廈管理條例第 48 條第 4 款規定處分，惟未獲管委會回應。經原處分機關於 107 年 11 月 12 日派員至現場勘查，發現系爭建物頂樓仍有種植蔬菜、擺放私人盆景等情事，原處分機關審認管委會未執行區分所有權人會議決議事項，違反公寓大廈管理條例第 36 條第 1 款規定，乃依同條例第 48 條第 4 款及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 點等規定，以 107 年 11 月 14 日北市都建字第 10761432491

號裁處書（下稱 107 年 11 月 14 日裁處書）處管委會主任委員即訴願人新臺幣（下同）1,000 元罰鍰，並限期文到 10 日內改善完畢並向本市建築管理工程處（下稱建管處）報備，逾期未辦理將依公寓大廈管理條例續處，直至改善為止，該裁處書於 107 年 11 月 19 日送達。

二、嗣原處分機關分別於 108 年 2 月 13 日、3 月 19 日派員至現場勘查，發現系爭建物頂樓仍擺

放私人盆景等，上開違規情事仍未改善，乃依公寓大廈管理條例 36 條第 1 款、第 48 條第 4

款等規定，以 108 年 4 月 15 日北市都建字第 10831910681 號裁處書（下稱原處分）處訴願

人 5,000 元罰鍰，並限期文到 5 日內改善完畢並向建管處報備，逾期未辦理將依公寓大廈管理條例續處，直至改善為止。原處分於 108 年 4 月 17 日送達，訴願人不服，於 108 年 5 月

3 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 3 條第 1 款、第 8 款及第 9 款規定：「本條例用辭定義如下：一、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。……四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。……七、區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。……九、管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。」第 36 條第 1 款規定：「管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議事項之執行。」第 48 條第 4 款規定：「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，並得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：……四、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第三十六條第一款、第五款至第十二款所定之職務，顯然影響住戶權益者。」

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	8
違反事件	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 款所訂職務，顯然影響住戶權益。
法條依據（公寓大廈管理條例）	第 48 條第 4 款
法定罰款額度（新臺幣：元）	1,000 以上 5,000 以下
裁罰基準（新臺幣	1,000

：元)	
裁罰對象	管理負責人或主任委員

臺北市府 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：104 年與 107 年區分所有權人會議決議事項對社區頂樓管理規範有差異，107 年之決議僅禁止住戶佔用種植蔬菜果樹，並非全面禁止種植花草，且花台為原始設計種植花草之用。管委會多次回復原處分機關陳述書一再表明社區對有關頂樓平台及花台之使用規範已有新決議，原處分機關不察，仍一再要求依 104 年之決議，要求改善均未述明須改善處，僅以未改善為由，讓訴願人無法接受；原處分機關無視多任主委改善，系爭處所頂樓花台內已無種植蔬菜果樹，請求撤銷原處分。

三、查 104 年 3 月 7 日、107 年 3 月 3 日○○新城（丙基地）區分所有權人大會會議紀錄紀載略以

：「……七、討論事項及決議……（3）頂樓陽台公共區域禁止佔用種植花草蔬菜及堆置有機肥料等造成環境污損髒亂案。決議：經表決…贊成禁止在頂樓種植各類花草蔬菜及堆置有機肥，交下屆管委會實施。……」「……討論事項：……（5）有關社區頂樓平台及花台之使用規範案。決議：通過社區各棟樓頂層平台及花台為建築物申請建築圖樣之原始設計，並為規約第二條記載為共用部分是以頂樓平台禁止擺放私人盆景及雜物，花台為原始設計種植花草，禁止各住戶佔用在花台內種植蔬菜、果樹及堆置有機肥料，違者由管委會立刻清除。……」原處分機關前以管委會無正當理由未執行區分所有權人會議決議事項（即該大廈頂樓禁止佔用擺放私人盆景、種植各類蔬菜、果樹等，違者由管委會立刻清除），乃以 107 年 11 月 14 日裁處書處管委會主任委員即訴願人 1,000 元罰鍰，並限期文到 10 日內改善完畢並向建管處報備，逾期未辦理將依公寓大廈管理條例續處，直至改善為止，該裁處書於 107 年 11 月 19 日送達。嗣原處分機關分別於 108 年 2 月 13 日、3 月 19 日派員至現場勘查，查得系爭建物頂樓平台內仍有擺放

私

人盆景等而未清除，並有 104 年 3 月 7 日及 107 年 3 月 3 日○○新城（丙基地）區分所有權人

大會會議紀錄、原處分機關 107 年 11 月 14 日裁處書及其送達證書、107 年 11 月 12 日、108

年 2 月 13 日、3 月 19 日現場採證照片及原處分等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張 104 年與 107 年區分所有權人會議決議事項對社區頂樓管理規範有差異，原

處分機關仍一再要求依 104 年之決議，要求改善均未述明須改善處；原處分機關無視多任主委改善，該大廈頂樓花台內已無種植蔬菜果樹云云。按公寓大廈管理條例第 36 條第 1 款規定，管理委員會之職務之一為區分所有權人會議決議事項之執行；又管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行同法第 36 條第 1 款所定之職務，顯然影響住戶權益者，處 1,000 元以上 5,000 元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；公寓大廈管理條例第 48 條第 4 款定有明文。查上開 107 年 3 月 3 日○○新城（丙基地）區分所

有

權人會議決議事項係禁止該社區各棟樓頂（層）平台擺放私人盆景及雜物、禁止各住戶佔用在花台內種植蔬菜、果樹等，違者由管委會立刻清除。惟依 108 年 2 月 13 日、3 月

19

日現場採證照片所示，系爭建物頂樓平台內仍有擺放私人盆景等而未清除；是管委會主任委員前經原處分機關以 107 年 11 月 14 日裁處書裁罰，並命於文到 10 日內改善完畢，

逾

期仍未改善，即訴願人無正當理由仍未執行 107 年 3 月 3 日區分所有權人大會會議決議管委會應立刻清除系爭建物頂樓擺放之私人盆景等之事證明確，洵堪認定。訴願主張，核與事實不符，不足採據。從而，原處分機關處訴願人 5,000 元罰鍰，並限期文到 5 日內改善完畢後向建管處報備，逾期未辦理將依公寓大廈管理條例續處，直至改善為止，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 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 7 月 17 日

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 2 48 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）