臺北市政府 110.03.29.　府訴二字第 1096087517 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 109 年 12 月 15 日北市都建字第 10932308811 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人於其所有本市內湖區○○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓之○○建築物（下稱系爭建物）陽臺加裝鋁窗（下稱系爭鋁窗），經系爭建物之公寓大廈管理委員會（即○○管理委員會，下稱○○管委會）以民國（下同）109 年 6 月 15 日函予訴願人制止無效後，以 109 年 7 月 15 日函請原處分機關所屬臺北市建築管理工程處（下稱建管處）處理；案經原處分機關以 109 年 8 月 24 日北市都建字第 1093067049 號函（下稱 109 年 8 月 24 日函）通知訴願人就系爭建物擅自加裝鋁窗涉違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定，於文到 20 日內以書面陳述意見，如期限屆滿前已自行改善，請檢具陳述書（含相關證明文件）逕送至建管處公寓大廈科憑辦，該函於 109 年 8 月 28 日送達，惟未獲回應。原處分機關嗣於 109 年 11 月 9 日派員現場勘查，發現現場仍未改善，原處分機關爰審認訴願人違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定經制止而不遵從，乃依同條例第 49 條第 1 項第 2 款規定，以 109 年 12 月 15 日北市都建字第 10932308811 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同） 4 萬元罰鍰，並命其於文到 20 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 109 年 12 月 17 日送達，訴願人不服，於 109 年 12 月 30 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 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 8 條規定：「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。公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。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。」

公寓大廈防墜設施設置原則第 1 點規定：「為利公寓大廈住戶依公寓大廈管理條例第八條第二項規定設置防墜設施，特訂定本原則。」第 2 點規定：「設置於外牆開口部之防墜設施：（一）水平式推拉窗戶：1.得設置鋁窗檔塊或兒童安全鎖等開啟停止之裝置，限制窗戶之開啟寬度不超過十公分，詳圖例一。2.全部開啟者，得於開口處設置固定式防墜格柵或防墜圍籬，其格柵間隔或圍籬最大拉寬不超過十公分，詳圖例二至圖例四。……」第 3 點規定：「設置於陽臺或露臺之防墜設施：（一）陽臺或露臺之欄桿依建築技術規則建築設計施工編第三十八條規定，其扶手高度不得小於一點一公尺；十層以上者，不得小於一點二公尺，且不得設有可供直徑十公分物體穿越之鏤空或可供攀爬之水平橫條。（二）陽臺或露臺之欄桿有立足點供兒童攀爬者，防墜圍籬應從陽臺底部施做。（三）陽臺或露臺之欄桿上方或自底部起裝設之防墜圍籬，應符合第四點規定，詳圖例十七至圖例二十一。（四）陽臺或露臺設有緩降機者，其防墜圍籬以不妨礙緩降機操作為原則，詳圖例二十二。」

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
法定罰款額度（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：訴願人為了家中長者，擔心未來身心功能退化或負面情緒等風險而加裝鋁窗作為防墜設施，應無不法；訴願人於接到原處分機關通知後方知〇〇社區之規約有禁裝鋁窗之規定，且即通知裝修業者拆除，惟因工班嚴重缺工無法於管委會通知日期內派工拆除，系爭鋁窗現業已拆除結案，原處分機關仍處訴願人罰鍰，訴願人至感冤屈。

三、查訴願人所有系爭建物，領有 107 使字第 xxxx 號使用執照，依該大廈規約（109 年 1 月 4 日增修訂版，109 年 1 月 31 日完成報備）第 2 條第 4 款第 4 目規定，陽臺禁止加窗或加設鐵窗；惟有公寓大廈管理條例第 8 條第 2 項規定之情形者，不在此限。本案訴願人有擅自於其所有系爭建物陽臺違規加設鋁窗，經〇〇管委會發函請訴願人拆除系爭鋁窗並回復原狀而未遵從，違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定之情事，有該大廈規約、訴願人於 109 年 6 月 23 日掛號郵件收件登記資料、〇〇管委會 109 年 6 月 15 日函、109 年 7 月 15 日函、原處分機關 109 年 8 月 24 日函及現場採證照片（拍攝日期：109 年 11 月 9 日）、公寓大廈組織報備資料（列管號碼： 109-008488-001）、107 年使字第 xxxx 號使用執照存根及竣工照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭鋁窗為防墜設施，訴願人為家中長者加裝鋁窗作為防墜設施，應無不法云云。經查：

（一）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。

（二）經查系爭建物所在之公寓大廈規約（109 年 1 月 4 日增修訂版）第 2 條第 4 款第 4 目規定，陽臺禁止加窗或加設鐵窗；惟有公寓大廈管理條例第 8 條第 2 項規定之情形者，不在此限。本件訴願人為系爭建物之所有權人，係公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款所定住戶，○○管委會以訴願人擅自於系爭建物陽臺設置系爭鋁窗，違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項、該大廈規約第 2 條第 4 款第 4 目關於不得設置鐵鋁窗之規定，經以 109 年 6 月 15 日函限期訴願人拆除系爭鋁窗而制止無效後，乃函請原處分機關處理；案經原處分機關以 109 年 8 月 24 日函通知訴願人就其擅自設置鋁窗涉違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定之情事限期陳述意見，如期限屆滿前已自行改善，請檢具陳述書（含相關證明文件）逕送至建管處公寓大廈科憑辦，惟未獲回應。據此，本件原處分機關依○○管委會 109 年 6 月 15 日函限期訴願人改善而無效果等情，審認訴願人於陽臺加裝系爭鋁窗違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項、該大廈規約第 2 條第 4 款第 4 目等規定，經制止而不遵從，尚屬有據。復按公寓大廈有 12 歲以下兒童或 65 歲以上老人之住戶，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施；設置於外牆開口部之防墜設施為水平式推拉窗戶者，限制窗戶之開啟寬度不超過 10 公分；全部開啟者，得於開口處設置固定式防墜格柵或防墜圍籬，其格柵間隔或圍籬最大拉寬不超過 10 公分；揆諸公寓大廈管理條例第 8 條第 2 項、公寓大廈防墜設施設置原則第 2 點第 1 款規定自明。本件經原處分機關依 109 年 11 月 9 日現場採證照片顯示系爭鋁窗屬水平式推拉窗戶，開啟寬度已超過 10 公分，且未於開口處設置固定式防墜格柵或防墜圍籬，認系爭鋁窗與上開公寓大廈防墜設施設置原則第 2 點第 1 款規定之防墜設施要件未符。是縱訴願人係為家中 65 歲以上長者設置防墜設施，惟系爭鋁窗尚不符公寓大廈防墜設施設置原則第 2 點規定之設置於外牆開口部之防墜設施要件，訴願主張，尚難對其為有利之認定。末查訴願人主張

其於接到原處分機關通知後即通知裝修業者拆除系爭鋁窗一節，此屬事後改善行為，尚不影響本件違規事實之成立。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以訴願人違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定，處訴願人 4 萬元罰鍰，並請其於文到 20 日內改善完畢並向建管處報備，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　王　韻　茹
委員　王　曼　萍
委員　陳　愛　娥
委員　洪　偉　勝
委員　范　秀　羽
委員　邱　駿　彥
委員　郭　介　恒

中華民國　110　年　3　月　29　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 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）