

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 110 年 4 月 19 日北市都建字第 11060333521 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

事 實

- 一、訴願人前於其所有本市南港區○○街○○號○○樓之○○建物（下稱系爭建物）陽臺設置鐵鋁窗，經該建物之大廈管理委員會（即○○管理委員會，下稱○○管委會）制止無效後，於民國（下同）108 年 6 月 28 日函請原處分機關處理；案經原處分機關以 108 年 7 月 11 日北市都建字第 1083221127 號函通知訴願人就系爭建物擅自架設鐵鋁窗涉違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項及該大廈規約規定，於文到 14 日內以書面陳述意見，如期限屆滿前已自行改善，請檢附事證以資憑辦；訴願人以 108 年 9 月 10 日文檢附改善完後照片向原處分機關說明業已改善完成，經原處分機關於 108 年 9 月 19 日簽存在案。
- 二、嗣訴願人再次於系爭建物陽臺設置鐵鋁窗（下稱系爭鐵鋁窗），經新天地管委會制止無效後，以 110 年 1 月 25 日函請原處分機關處理；案經原處分機關以 110 年 2 月 1 日北市都建字第 1103002914 號函（下稱 110 年 2 月 1 日函）通知訴願人就系爭建物擅自架設鐵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，請檢附事證以資憑辦。經訴願人以 110 年 2 月 19 日陳述書表示，系爭鐵鋁窗係安裝於陽台以內，未連接外牆，無礙大樓外觀等語；經原處分機關以 110 年 3 月 8 日北市都建字第 1106029761 號函（下稱 110 年 3 月 8 日函）復訴願人略以：「……本案仍請臺端依規定回復原狀並函復本局，屆期不改善者，即依規定續處。」訴願人再次以 110 年 3 月 19 日陳述書表示，系爭鐵鋁窗係安裝於陽台以內，未連接外牆等語；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 項及該大廈規約第 5 條第 3 款規定，乃依同條例第 49 條第 1 項第 2 款規定，以 110 年 4 月 19 日北市都建字第 11060333522 號函檢送同日期北市都建

字第 11060333521 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 日內改善完畢並向本市建築管理工程處報備，逾期未辦理將依公寓大廈管理條例續處，直至改善為止。訴願人不服原處分，於 110 年 5 月 18 日向本府提起訴願，6 月 28 日補充訴願理由，並具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、本件訴願及補充理由略以：訴願人業於 110 年 4 月 6 日拆除系爭鐵鋁窗；新冠疫情期間，鐵鋁窗拆除及復原工程之詢價、僱工、施工均耗費較長時間，惟訴願人仍於原處分作成前，自行將系爭鐵鋁窗拆除完畢，處分時該違規事實已不存在；系爭鐵鋁窗並未連接大廈外牆，距大廈外牆尚有 60 公分距離，且位於系爭建物專有部分範圍，未改變大樓外觀，是否違反規約仍有疑義，請求撤銷原處分。
- 三、查訴願人所有系爭建物，領有 93 使字第 xxxx 號使用執照，依系爭建物所屬大廈之「○○住宅區規約」（109 年 7 月 11 日修訂版）第 5 條第 3 款規定，該社區周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。惟訴願人擅自於其所有系爭建物陽臺違規設置鐵鋁窗，經○○管委會發函請訴願人拆除系爭鐵鋁窗並回復原狀而未遵從，有該大廈規約、○○管委會 110 年 1 月 8 日南港後山埤存證號碼 000011 號存證信函及 110 年 1 月 25 日函、原處分機關 110 年 2 月 1 日函、110 年 3 月 8 日函及現場照片（拍攝日期：110 年 1 月 19 日）、公寓大廈組織報備資料（列管號碼：094-003593-016）、93 年使字第 xxxx 號使用執照存根及竣工圖等影本附卷可稽。
- 四、惟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。本件依原處分機關訴願答辯書理由三記載，似以系爭鐵鋁窗設置於公寓大廈外牆面，審認訴願人違反公寓大廈管理條例第

8 條第 1 項規定，然上開規定所指外牆面應如何界定？涉及該條文之解釋與適用，於本案究指陽台鄰中庭方之牆面？或指陽台與室內間之牆面？或指陽台周圍 4 邊之牆面均屬之？尚有未明。訴願人主張系爭鐵鋁窗並未連接大廈外牆，距大廈外牆尚有 60 公分距離，且位於系爭建物專有部分範圍，則其是否屬上開公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定所指情事？本件系爭鐵鋁窗設置位置為何？究竟是設置在陽台鄰中庭方牆面，抑或係設置於陽台範圍內？遍查全卷，雖有系爭建物測量成果圖及訴願人提供之照片，惟未見原處分機關就此予以調查說明其認定情形或檢附相關資料供核；又倘如訴願人所陳稱系爭鐵鋁窗非設置連接於大樓外牆面而係設置於陽台範圍內，屬訴願人專有部分，則該範圍是否該當於公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定設置於「外牆面」之要件？公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定是否適用專有部分？遍查全卷猶有未明，亦無相關資料可供審究，且涉及公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定之解釋與適用，有再為釐清之必要，為求原處分之正確適法，應由原處分機關報請中央主關機關釋示予以釐清確認。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，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 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
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 8 月 31 日