

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 111 年 11 月 21 日北市都建字第 11161935921 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 50 日內另為處分。

事實

- 一、本市士林區○○路○○段○○號等建築物（下稱系爭建物）領有 86 使字第 xxx 號使用執照，訴願人為上址○○號○○樓之所有權人。原處分機關接獲系爭建物之管理組織○○管理委員會（下稱○○管委會）反映訴願人有於系爭建物後方公共空間堆置雜物，經○○管委會於民國（下同）111 年 6 月 7 日及 111 年 6 月 27 日現場張貼公告勸導制止仍未遵從改善，原處分機關乃以 111 年 7 月 18 日北市都建字第 1116040121 號函通知訴願人就上述涉違反公寓大廈管理條例第 9 條第 2 項規定情事，限於文到 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，如於陳述意見期間屆滿前已自行改善者，請檢具陳述書（含相關證明文件）送建管處憑辦，該函於 111 年 7 月 25 日送達，惟訴願人於期限屆滿仍未陳述意見。
- 二、嗣原處分機關於 111 年 10 月 27 日派員至現場勘查，發現訴願人於系爭建物後方公共空間堆置雜物之違規情事仍未改善，審認訴願人對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之，違反公寓大廈管理條例第 9 條第 2 項規定，乃依同條例第 49 條第 1 項第 2 款規定，以 111 年 11 月 21 日北市都建字第 11161935921 號裁處書（下稱原處分，因原處分部分內容誤繕，原處分機關業以 112 年 2 月 8 日北市都建字第 112608947 6 函更正在案）處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並限於文到 10 日內改善完畢及向建管處報備，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 111 年 11 月 25 日送達，訴願人不服，於 111 年 12 月 15 日經由原處分機關向本府提起訴願，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。二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。……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。……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 7 條規定：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。……」第 9 條第 2 項規定：「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」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 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：系爭雜物非訴願人所堆放，是社區住戶堆放，訴願人幫忙整理；訴願人未曾遭管理委員會或管理負責人書面制止；社區未對該公共空間有約定特定的設置目的及使用方法，該空間不屬於公寓大廈管理條例第 9 條規範範圍，請撤銷原處分。
- 三、查系爭建物後方公共空間有堆置雜物，經○○管委會於 111 年 6 月 7 日及 111 年 6 月 27 日現場張貼公告勸導制止仍未改善之情事，有現場採證照片、○○管委會 111 年 6 月 7 日及 111 年 6 月 27 日公告等影本附卷可稽。
- 四、惟按住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之，但另有約定者從其約定；違反上開規定，經制止而不遵從者，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；公寓大廈管理條例第 9 條第 2 項及第 49 條第 1 項第 2 款定有明文。是公寓大廈管理條例第 49 條第 1 項第 2 款規定，係以使用公寓大廈共用部分時，違反設置目的及通常使用方法或規約另

定之使用方法，且經制止而不遵從之住戶，為裁罰對象。本件原處分機關審認訴願人於系爭建物後方公共空間堆放雜物，經管委會制止而不遵從，而以原處分裁罰；然訴願人主張系爭建物後方公共空間雜物非其堆放，其僅係幫忙整理，亦未曾接獲書面制止，此經原處分機關以 111 年 12 月 30 日北市都建字第 1113088439 號函所附訴願答辯書理由三記載略以：「……由管委員提供 111 年 11 月 08 日監視器畫面（書證 4）可資證明，確實為訴願人所堆放雜物……」然查卷附書證 4 乃 2 張 111 年 11 月 8 日現場照片影本，僅顯示有人員於系爭地點翻動雜物，則原處分機關如何認定系爭地點之雜物確係訴願人所堆放？是否有其他資料可供佐證？就訴願人之主張，是否進行調查？經洽原處分機關據表示，尚無其他相關事證，則前開雜物究係由何人堆置，涉及處分對象之認定，容有再予釐清確認之必要。又本案係原處分機關審認住戶對共用部分之使用未依其設置目的及通常使用方法或規約另有約定之使用方法為之，違反公寓大廈管理條例第 9 條第 2 項規定，惟未具體說明案內共用部分之設置目的及通常使用方法或規約另定之使用方法為何？此涉及違規事實之認定，亦應一併予以查明。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 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	連	堂	凱
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
委員	邱	駿	彥
委員	郭	介	恒
委員	李	建	良
委員	宮	文	祥

中華民國 112 年 2 月 23 日