

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 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 104 年 5 月 14 日北市都建字第 10462117900 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人為本市內湖區○○街○○號○○樓建物（屬「○○中心」大樓，領有 93 使字第 xxxx 號使用執照，下稱系爭建物）之區分所有權人，前因未依該大樓住戶規約（下稱規約）第 21 條第 1 項第 2 款規定擅自於系爭建物外牆吊掛冷氣機，涉違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定

，經本府以 103 年 10 月 17 日府都建字第 10369362300 號函通知訴願人限期陳述意見，並經訴願

人移除冷氣機。嗣有民眾於 104 年 5 月 6 日透過本府單一申訴管理系統反映有再次於系爭建物外牆吊掛冷氣機之情事，經原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）於 104 年 5 月 8 日派員至現場勘查確認。原處分機關審認訴願人違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定，爰依同條例第 49 條第 1 項第 2 款規定，以 104 年 5 月 14 日北市都建字第 10462117900 號函通知訴

願人於文到 10 日內限期改善。該函於 104 年 5 月 18 日送達，訴願人不服，於 104 年 6 月 11 日向本

府提起訴願，6 月 23 日補正訴願程式，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 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：

(一) 依公寓大廈管理條例第 30 條應於開會 10 日前以書面載明開會內容，包括修改規約內容，管委會於開會日 100 年 11 月 18 日簽到當場才發給區分所有權人 1 本 100 年度第 8 居區

分所有權人會議資料，引起區分所有權人不滿抗議，大部分的人都離席，非會議紀錄所述，13 條規約的修改由總幹事朗讀全體無異議通過。

(二) 本次會議出席區分所有權人 39 席（含委託書 22 份），依公寓大廈管理條例第 27 條規定，受託人必需為配偶，有行為能力之直系血親，其他區分所有權人或承租人代理出席，依法規定受託人於受託區分所有權占全部區分所有權人 5 分之 1 以上者，其超過部分不予計算。該社區共 47 位區分所有權人，其 5 分之 1 應為 9 位，多出的 13 份不能計算，

若 9 位都有合格驗證，實際出席人數為 39 席扣 13 席表決權應為 26 席。整個會議紀錄都

是不合法和捏造。

(三) 查修正之新版住戶規約未經區分所有權人表決即函送北市建管處報備，此規約未依正當表決程序，擅自報備未經過同意表決之修正住戶規約，損害區分所有權人權益。

三、查系爭建物屬「○○中心」大樓，領有 93 使字第 xxxx 號使用執照，依該大樓住戶規約第 21 條第 1 項第 2 款規定，該大樓外牆不得吊掛冷氣機。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，有違反上揭規約擅自於系爭建物外牆吊掛冷氣機，違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項之情事，有該大樓住戶規約（100 年 11 月 18 日製發）、本府

103

年 10 月 17 日府都建字第 10369362300 號函、建管處現場蒐證照片（拍攝日期：103 年 12 月

9 日、104 年 4 月 21 日與 104 年 5 月 8 日）等影本附卷可稽。是本件違規事證明確，原處分自

屬有據。

四、至訴願人主張本件規約（含其中第 21 條第 1 項第 2 款）於 100 年 11 月 18 日修正之程序，有

會議資料未依法於開會 10 日前以書面通知全體區分所有權人、會議紀錄登載不實及未經合法表決等不法情事，管委會擅自報備未經過同意表決之修正住戶規約，損害區分所有權人權益云云。按公寓大廈管理條例第 3 條第 7 款、第 8 款、第 12 款及第 6 條第 1 項第 5 款規

定：「本條例用辭定義如下：……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。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。……十二、規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」「住戶應遵守下列事項：……五、其他法令或規約規定事項。」是規約既為大樓區分所有權人會議議決訂定、修正之公寓大廈區分所有權人及住戶共同遵守事項，則區分所有權人及住戶即有遵守規約之義務，縱有認為區分所有權人會議議決規約之修正有違法情事，亦應循民事訴訟途徑救濟，方為正辦，此參照臺中高等行政法院 90 年度訴字第 1256 號判決要旨：「……對於攸關區分所有權人自身權益之區分所有權人會議決議事項，本於『住戶自治』之精神，自應由對該會議之召集程序或其實質內容有爭議之區分所有權人，向民事法院提起確認區分所有權人會議無效之訴，而非行政主管機關得以維護社區全體區分所有權人及住戶權益為由，而擅自宣告區分所有權人會議為無效……。」自明。

查「○○中心住戶規約（100 年 11 月 18 日印製）」第 21 條第 1 項第 2 款規定：「廠區周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，不得變更其構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或外牆吊掛冷氣等其他類似之行為，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。」查訴願人既於系爭建物外牆吊掛冷氣機，顯屬違反上揭規約及公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定，原處分機關通知訴願人於文到 10 日內改善，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 楊芳玲  
委員 王曼萍  
委員 紀聰吉  
委員 柯格鐘  
委員 葉建廷  
委員 范文清

中華民國

104

年

9

月

16

日

委員 王 韻 茹  
委員 傅 玲 靜  
委員 吳 秦 雯  
市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

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：臺北市士林區文林路 725 號）