

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 104 年 8 月 12 日北市都建字第 1046

2237100 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人為本市內湖區○○路○○巷「○○」社區（下稱系爭社區）住戶，經他人檢舉擅自於本市內湖區○○路○○巷○○號○○樓之○○建築物（下稱系爭建築物）露台搭蓋雨遮（下稱系爭雨遮），涉及違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項及系爭社區規約規定。經本市建築管理工程處（下稱建管處）派員現場勘查發現，系爭雨遮確係未經申請許可即擅自搭建，惟因符合臺北市違章建築處理規則第 17 條規定，乃先予拍照列管，並以民國（下同）104 年 4 月 9 日北市

都建查字第 10466386600 號函通知系爭社區管理委員會；嗣本府另以 104 年 4 月 22 日府都建字第

第 10462083300 號函通知系爭社區管理委員會，於文到 20 日內向建管處提供住戶違規情事制止及相關資料。該管理委員會乃以 104 年 5 月 4 日存證信函通知訴願人，系爭雨遮之設置雖經區分所有權人會議決議通過，惟因該決議違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項及系爭社區規約，仍請訴願人就系爭雨遮依法進行配合改善或恢復原狀，並以同日（104）勝發字第 1040500 2 號函陳報建管處。嗣原處分機關以 104 年 5 月 13 日北市都建字第 10467096700 號函通知訴願人

陳述意見，經訴願人以 104 年 5 月 18 日書面向原處分機關陳述意見，原處分機關審認訴願人已違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項及系爭社區規約規定，乃以 104 年 6 月 1 日北市都建字第 104

67407700 號函通知訴願人儘速改善。訴願人再以 104 年 6 月 10 日書面向建管處陳述意見，原處

分機關審認訴願人確已違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項及社區規約規定，乃以 104 年 6 月 29

日北市都建字第 10467818900 號函通知訴願人於文到 10 日內改善完畢並檢具相關證明文件，

否則依規定處新臺幣（下同）4 萬元罰鍰並限期自行改善，逾期未改善將依規定連續處罰，該函於 104 年 7 月 2 日送達。嗣原處分機關於 104 年 8 月 5 日派員現場查勘，系爭雨遮仍未拆除，

原處分機關審認訴願人未依限改善，違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定，乃依同條例第 49 條第 1 項第 2 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等規定，以 104 年 8 月 12 日北市都建字第 10462237100 號裁處書，處訴願人 4 萬元罰鍰，並限於文到 15 日內改

善完畢並報備，另並以同日北市都建字第 10462237101 號函檢送裁處書予訴願人。該裁處書於 104 年 8 月 17 日送達，訴願人不服，於 104 年 8 月 20 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷

答辯。

#### 理由

- 一、本件訴願書雖記載原處分機關「1040812 北市都建字第 10462237101 號」函，惟查該函僅係檢送同日北市都建字第 10462237100 號裁處書予訴願人；且依訴願請求所載：「請求撤銷裁決及罰鍰」等語觀之，究其真意，應係不服原處分機關 104 年 8 月 12 日北市都建字第 10462237100 號裁處書提起訴願，合先敘明。
- 二、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：……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。」第 8 條第 1 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。」  
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
法定罰鍰額度（新臺幣：元）	40000 以上 200000 以下
裁罰基準（新臺幣：元）	40000
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.....。」

三、本件訴願理由略以：系爭雨遮係為防範漏水滲水，經系爭社區區分所有權人會議決議同意設置，且業經建管處拍照列管，並無危及公共安全，不知保全公司疏忽未完成完整程序，且純屬特定住戶之無理檢舉，請重新裁處。

四、查訴願人為系爭建築物之住戶，因其未經申請許可即於系爭建築物（樓頂平臺）增建系爭雨遮，涉及違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項及系爭社區規約等規定，先後經系爭社區管理委員會以 104 年 5 月 4 日存證信函、原處分機關以 104 年 6 月 1 日北市都建字第 10467

407700 號函通知訴願人改善，因訴願人均未依通知改善，原處分機關乃以 104 年 6 月 29 日

北市都建字第 10467818900 號函通知訴願人限期改善，惟訴願人仍未依限改善，此有系爭社區規約、上開系爭社區管理委員會存證信函及原處分機關函、送達證書、104 年 8 月 5 日系爭雨遮照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭雨遮係經系爭社區區分所有權人會議決議同意設置，僅係疏忽未完成

完整程序，且業經建管處拍照列管，並無危及公共安全，請重新裁處云云。按公寓大廈樓頂平臺，其設置廣告物、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；住戶違反法令、規約或區分所有權人會議決議之限制者，由主管機關處 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，為公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項及第 49 條第 1 項所明定。查訴願人未經申請許可即擅自

增建系爭雨遮，已違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項及系爭社區規約規定，是訴願人違規事證明確，洵堪認定。至訴願人主張系爭雨遮業經建管處拍照列管一節，查建管處 104 年 4 月 9 日北市都建查字第 10466386600 號函係認定系爭雨遮為違章建築，惟因符合臺北

市違章建築處理規則第 17 條規定，爰先予拍照列管，並非認定系爭雨遮係合法設置，訴願主張，容有誤會。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，依同條例第 49 條第 1 項第 2 款及統一裁罰基準等規定，處訴願人 4 萬元罰鍰並命於文到

15 日內改善完畢並報備，並無不合，原處分應予維持。

六、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 戴東麗  
委員 柯格鐘  
委員 葉建廷  
委員 王韻茹  
委員 傅玲靜  
委員 吳秦雯

中華民國 104 年 10 月 16 日  
市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

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：臺北市士林區文林路 725 號）

