

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 10 月 2 日北市都建字第 1046

9428600 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人係本市萬華區○○街○○號建築物區分所有權人，前於其專有部分實施室內裝修施工與施作管線，未經○○大廈（下稱系爭大廈）管理委員會（下稱管委會）同意而增設排污管連接至共同排污管，涉及違反公寓大廈管理條例第 6 條第 1 項第 4 款規定，案經系爭大廈管委會向原處分機關陳情。嗣本府以民國（下同）104 年 3 月 16 日府都建字第 10462048500 號函通知訴願人陳述意見，經訴願人分別於 104 年 5 月 22 日、7 月 13 日及 8 月 10 日以書面陳述意見，因

本府依公寓大廈管理條例規定主管之公寓大廈管理業務，依本府 104 年 3 月 26 日府都建字第 10

462009901 號公告，自 104 年 5 月 1 日起委任原處分機關辦理。原處分機關乃以 104 年 6 月 24 日北

市都建字第 10467416800 號及 104 年 7 月 24 日北市都建字第 10468252700 號函通知訴願人限期恢

復原狀，並另以 104 年 8 月 12 日北市都建字第 10468710300 號函通知系爭大廈管委會主任委員

就前開訴願人 104 年 8 月 10 日之陳述書表示意見，經系爭大廈管委會以 104 年 8 月 12 日函表  
示略

以，收取裝潢保證金僅及於訴願人室內，不涉及更動公共排污管。原處分機關爰審認訴願人未經系爭大廈管委會同意而增設排污管連接至共同排污管，違反公寓大廈管理條例第 6 條第 1 項第 4 款規定，乃依同條例第 47 條第 3 款規定，以 104 年 8 月 21 日北市都建字第 10468768400 號

裁處書處訴願人新臺幣（下同） 3,000 元罰鍰，並命於文到 15 日內改善完畢並報備。該裁處

書於 104 年 8 月 27 日送達，訴願人不服，於 104 年 10 月 5 日經由原處分機關所屬本市建築管理工

程處（下稱建管處）向本府提起訴願（由本府另案處理）。惟訴願人屆期仍未改善，原處分機關乃續依違反公寓大廈管理條例第 6 條第 1 項第 4 款規定，並依同條例第 47 條第 3 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第 3 點規定，以 104 年 10 月 2 日北市都建字

第 10469428600 號裁處書續處訴願人 6,000 元罰鍰，並命於文到 15 日內改善完畢並報備。該裁處書於 104 年 10 月 12 日送達，訴願人不服，於 104 年 11 月 6 日經由原處分機關向本府提起訴願

，同年 12 月 9 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

一、本件訴願書雖載明不服原處分機關「104 年 10 月 2 日以行政裁處書（文號：北市都建字（第）10469428601 號）所做（作）之行政處分」，惟該函僅係原處分機關檢送裁處書予訴願人，揆其真意，應係不服原處分機關 104 年 10 月 2 日北市都建字第 10469428600 號裁

處書，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 6 條規定：「住戶應遵守下列事項：一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。五、其他法令或規約規定事項。前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。住戶違反第一項規定，經協調仍不履行時，住戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。」第 47 條 3 款規定：「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：……三、區分所有權人或住戶違反第六條規定，主管機關受理住戶、管理負責人或管理委員會之請求，經通知限期改善，屆期不改善者。」

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 3 點規定：「有關連續處罰

之基準，第二次罰鍰金額以第一次罰鍰金額 2 倍計算，第三次以上（含第三次）罰鍰金額則以法定罰鍰金額上限計算。」

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：

- (一) 訴願人本次裝潢施工已向管委會繳納施工保證金 5 萬元及清潔費 3,000 元，既經管委會收取自屬同意訴願人本件施工案，且本案訴願人所附切結書亦明白表示增設排污管而連結至共同排污管而為管委會所明知，並同意訴願人施工進而收取保證金及清潔費。
- (二) 系爭大廈管委會所提供之資料均為個人發言意見，不足為憑，亦無法代表管委會。另管委會之選任並不合法，業經訴願人提起民事訴訟。
- (三) 訴願人已盡一般住戶申請義務，在管委會已收取裝潢保證金、清潔費，且經訴願人多次向區公所申請調解亦拒不出席之情形下，訴願人已無可歸責，實屬無故意過失之責任。

四、查系爭建物屬「○○大廈」，依公寓大廈管理條例第 6 條第 1 項第 4 款規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。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，有未經系爭大廈管委會同意而增設排污管連接至共同排污管之情事，違反公寓大廈管理條例第 6 條第 1 項第 4 款規定，經原處分機關以 104 年 8 月 21 日北市都建字第 10468768400 號裁

處書處訴願人 3,000 元罰鍰，並命於文到 15 日內改善完畢並報備；惟訴願人屆期仍未改善，有系爭大廈管委會 104 年 3 月 4 日及 8 月 12 日函、本府 104 年 3 月 16 日府都建字第 10462

048500 號函、原處分機關 104 年 8 月 21 日北市都建字第 10468768400 號裁處書與其送達證

書及現場蒐證照片等影本附卷可稽。是本件違規事證明確，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張本次裝潢施工其已向管委會繳納施工保證金 5 萬元及清潔費 3,000 元，既經管委會收取自屬同意訴願人本件施工案，且本案訴願人所附切結書亦明白表示增設排污管而連結至共同排污管而為管委會所明知，並同意訴願人施工進而收取保證金及清潔費云云。按公寓大廈管理條例第 6 條第 1 項第 4 款規定：「住戶應遵守下列事項：……四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。」是住戶如因設置管線，必須使用共用部分時，

應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。本件訴願人未經系爭大廈管委會同意即於本市萬華區○○街○○號○○樓增設排污管連接至共同排污管，有系爭大廈管委會 104 年 3 月 4 日及 8 月 12 日函等影本附卷可稽；經原處分機關以訴願人違反公寓大廈管理條例

第 6 條第 1 項第 4 款規定，依同條例第 47 條第 3 款規定處訴願人 3,000 元罰鍰，並命於文到 1

5 日內改善完畢並報備；惟訴願人居期仍未改善，則原處分機關續依違反公寓大廈管理條例第 6 條第 1 項第 4 款規定，並依同條例第 47 條第 3 款及前揭裁罰基準第 3 點規定，以 1

04 年 10 月 2 日北市都建字第 10469428600 號裁處書續處訴願人 6,000 元罰鍰，並命於文到

15 日內改善完畢並報備，即無違誤。又訴願人主張管委會之選任並不合法，業經訴願人提起民事訴訟一節。按公寓大廈管理條例第 1 條規定：「為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，特制定本條例。本條例未規定者，適用其他法令之規定。」參酌該條例立法之初之立法總說明：「近年來，由於高層公寓大廈隨社會經濟發展與人口大量都市化而激增，有關其住戶權利義務關係日趨複雜，於區分所有與管理維護上所產生的爭議也層出不窮；諸如專有及共有權屬界定混淆不清、附屬共用設施之管理維護、違規使用及對公共安全與衛生之危害問題等。目前相關建築物之權屬界定及管理維護有關事項，僅見於民法第 799 條、第 800 條、土地登記規則第 69 條至第 74 條及國民住宅社區管理維護

辦法等規定，鑑於上開建築物管理維護對社會秩序及人民權益之保障攸關重大，亟需制定專法以為管理……。」可知公寓大廈管理條例係基於加強高層公寓大廈之管理維護及提升居住品質所制定之特別法規，該條例同時賦予原處分機關裁處（罰）權限。原處分機關依該條例裁罰並命訴願人限期改善，核無違誤，訴願人主張恐誤解法令。另訴願人主張其已盡一般住戶申請義務，在管委會已收取裝潢保證金及清潔費，且經訴願人多次向區公所申請調解亦拒不出席之情形下，訴願人已無可歸責，實屬無故意過失之責任一節。查本案雖據訴願人主張其有向管委會出具切結書，且經管委會收取裝潢保證金、清潔費，自屬同意訴願人本件施工案；惟據卷附系爭大廈管委會 104 年 3 月 4 日及 8 月 12

日函影本，該 2 函均未同意訴願人於其 1 樓增設排污管連接至共同排污管之請求，且於 104 年 8 月 12 日函否認收受該切結書之送達；訴願人在未取得管委會同意下，仍擅自於其 1 樓增設排污管連接至共同排污管，自難謂其無故意或過失。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，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 張 慕 貞  
委員 劉 宗 德  
委員 紀 聰 吉  
委員 柯 格 鐘  
委員 葉 建 廷  
委員 范 文 清  
委員 王 韻 茹  
委員 傅 玲 靜

中華民國 105 年 1 月 29 日

市長 柯文哲請假  
副市長 鄧家基代行  
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 2 48 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）