

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 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 105 年 8 月 3 日北市都建字第 10568

595200 號函，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 60 日內另為處分。

事 實

原處分機關依民眾於民國（下同）105 年 6 月 30 日檢舉，查認訴願人有未經申請核准於本市大安區○○路○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建築物）之樓梯間設置門扇（鐵門，下稱系爭門扇）情事，乃予拍照存證，並以 105 年 7 月 7 日北市都建字第 10562658300 號函請訴願人

於文到 20 日內以書面向原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）陳述意見，經訴願人於 105 年 7 月 26 日以書面陳述意見。嗣原處分機關以 105 年 8 月 3 日北市都建字第 105685952

00 號函通知訴願人略以：「主旨：有關本市大安區○○路○○巷○○號○○樓住戶於樓梯間設置鐵門一案……說明：……二、『住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入……。』、『住戶違反第 16 條第 2 項或第 3 項規定者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣 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。』為公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項及第 49 條第 1 項第 4 款所明定。查案址樓梯間設置鐵門已違反上開規定

，前經本局以 105 年 7 月 7 日北市都建字第 10562658300 號函限期陳述意見，旨案仍請臺端於文

到 10 日內自行拆除該門扇（含構架）或檢附公寓大廈管理條例施行前已設置門扇之證明文件，倘屆期未自行拆除改善或檢附證明文件，本局即依上開條例第 49 條第 1 項第 4 款規定續處。

」訴願人不服該函，於 105 年 8 月 9 日在本府法務局網站聲明訴願，8 月

30 日補充訴願理由及補正訴願程式，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 16 條第 2 項規定：「住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入……。」第 49 條第 1 項第 4 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：……四、住戶違反第十六條第二項或第三項規定者。」

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、本件訴願及補充理由略以：系爭鐵門連同違建（頂樓）係民國 60 幾年改建至今，而公寓大廈管理條例係 84 年才公布，原處分機關通知訴願人自行拆除，違反法律不溯既往原則。又公寓大廈管理條例公布施行在後，如何能期待訴願人於該條例施行前，預知該條例之內容而於事前預為保存相關證據？

三、查訴願人為系爭建築物之住戶，因其未經申請許可於系爭建築物樓梯設置系爭門扇，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，有系爭門扇現場照片影本附卷可稽，則原處分機關以 105 年 8 月 3 日北市都建字第 10568595200 號函通知訴願人於文到 10 日內自行拆除該

門扇（含構架）或檢附公寓大廈管理條例施行前已設置門扇之證明文件，固非無據。

四、惟查公寓大廈管理條例係於 84 年 6 月 28 日公布施行，本案訴願人主張系爭門扇係於公寓大廈管理條例施行前即已設置，若其主張屬實，則本案得否依公寓大廈管理條例規定命訴願人自行拆除？即非無疑。又本案原處分機關命訴願人自行拆除所憑之證據係以卷附採證照片影本為證，然查該照片除顯示樓梯間有設置門扇之事實外，而該門扇設置時期是在公寓大廈管理條例施行前或施行後設置？遍觀全卷無相關資料供核，有再予釐清之必要。是以，本件原處分機關於前揭疑義尚未釐清確認前即逕認訴願人違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，發函通知訴願人自行拆除系爭門扇，不無率斷。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 60 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 紀吉聰  
委員 戴麗東  
委員 柯鐘格  
委員 葉廷建  
委員 范文清  
委員 傅靜玲  
委員 吳雯秦

中華民國 105 年 11 月 17 日

市長 柯文哲  
法務局局長 袁秀慧決行