

臺北市政府 105.12.06. 府訴二字第 10509179400 號訴願決定書

訴願人 ○○○

訴願人兼上一人 ○○○

之訴願代理人

原處分機關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 2 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 9 月 2 日北市都建字第

10569038200 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

原處分機關所屬臺北市建築管理工程處（下稱本市建管處）接獲民眾反映，訴願人等 2 人所有之本市大安區○○街○○號建築物（領有 71 使字 xxxx 號使用執照，下稱系爭建物）地下層防空避難室有堆置雜物之情事，本市建管處乃以民國（下同）105 年 7 月 14 日北市都建字第 10581103201 號函請臺北市政府警察局大安分局（下稱大安分局）依權責處理，案經該分局於 105 年 7 月 16 日派員前往現地查訪，發現系爭建物該樓層用途為防空避難室，現場堆積雜物與車輛修配零件，乃當場拍照採證並開立防空避難設備檢查改善通知單限期改善，並另以 105 年 7 月 22 日北市警安分民字第 10540384700 號函請本市建管處就系爭建物防空避難室是否違反公寓大廈管理條例及建築法等相關規定依權責認定參處。案經原處分機關以 105 年 7 月 29 日北市都建字第 10581913200 號及第 10581913201 號函分別通知訴願人等 2 人於文到 20 日內以書

面陳述意見，經訴願人等 2 人以 105 年 8 月 18 日書面向原處分機關陳述意見。原處分機關審認

系爭建物防空避難室堆置雜物，訴願人等 2 人違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，乃以 105 年 9 月 2 日北市都建字第 10569038200 號函通知訴願人等 2 人於文到 10 日內自行移除堆置之

雜物，倘屆期未自行改善，即依公寓大廈管理條例第 49 條第 1 項第 4 款規定續處。訴願人不服，於 105 年 9 月 9 日經由原處分機關向本府提起訴願，10 月 6 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 4 條第 1 項規定：「區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。」第 5 條規定：「區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。」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、本件訴願理由略以：公寓大廈管理條例係於 84 年 6 月 28 日公布實施，而系爭建物係 71 年

11 月間即取得使用執照，且該地下層也已辦理產權登記區分所有之專用部分，依公寓大廈管理條例第 4 條第 1 項規定，區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。請撤銷原處分機關對訴願人限 10 日內改善及屆期未改善將依規定續處之處分。

三、按原處分機關 105 年 9 月 2 日北市都建字第 10569038200 號函內容已明確認定訴願人等 2 人

之行為已違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，並限期改善，否則將依同條例第 49 條第 1 項第 4 款規定論處，自己發生對訴願人等 2 人所為制止及課予回復原狀義務之法律效果，如訴願人等 2 人未予理會，將發生更嚴重之後果（處以罰鍰），原處分機關對其未來之作為（處罰）或不作為（不處罰）均應受前開函所表示之意見拘束；是以原處分雖未對訴願人等 2 人處以罰鍰，仍屬就公法上具體事件所為之決定，對訴願人等 2 人直接發生法律效果之行政處分（臺北高等行政法院 102 年 6 月 20 日 102 年度訴字第 176 號判決理

由參照）。查訴願人等 2 人為系爭建物之所有權人，於系爭建物地下層防空避難室堆置雜物，有系爭建物使用執照存根、所有權狀、大安分局 105 年 7 月 22 日北市警安分民字第 10540384700 號函所附採證照片及防空避難設備檢查改善通知單等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人等 2 人主張公寓大廈管理條例係於 84 年 6 月 28 日公布實施，而系爭建物係 71 年 11

月間即取得使用執照，且該地下層也已辦理產權登記區分所有之專用部分，依公寓大廈管理條例第 4 條第 1 項規定，區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉云云。按公寓大廈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，公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項定有明文。其立法意旨及規範目的，係為維護建築物公共安全及避免妨礙逃生避難為其目的，是公寓大廈住戶不得於防空避難設備等處所堆置雜物，此乃維護公共利益所必要；從而，公寓大廈防空避難室一經堆置雜物，即屬違反該條例第 16 條第 2 項之立法意旨。查本件訴願人等 2 人於所有之系爭建物地下層防空避難室堆置雜物，有大安分局 105 年 7 月 22 日北市警安分民字第 10540384700 號函所附採

證照片及防空避難設備檢查改善通知單等影本附卷可稽，亦為訴願人等 2 人所不否認；是訴願人等 2 人違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定之事實，洵堪認定。次按區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。其立法意旨係針對同條例第 4 條第 1 項規定區分所有權人對其專有部分之使用所為之特別規定，以避免妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為，目的在於保障公寓大廈之正常使用。是區分所有權人所為如有害建築物正常使用或違反共同利益，縱然形式上係行使其專有部分所有權能範圍內之行為，亦不容許（參酌內政部 98 年 9 月 25 日臺內訴字第 0980144445 號訴願決定及最高法院 103 年 5 月 14 日 103 年度台上

字第 914 號民事判決意旨）。本件訴願人等 2 人於所有之系爭建物地下層防空避難室堆置雜物，已如前述，縱該地下層防空避難室屬其等專有部分，訴願人等 2 人亦不得任意堆置雜物致妨害系爭建物之正常使用及妨礙逃生避難，違反區分所有權人共同利益之行為。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人等 2 人違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，以 105 年 9 月 2 日北市都建字第 10569038200 號函通知訴願人等 2 人於文到

10 日內自行移除堆置之雜物，倘屆期未自行改善，即依公寓大廈管理條例第 49 條第 1 項第 4 款規定續處，揆諸首揭規定，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 袁秀慧（請假）

委員 張慕貞（代理）

委員 柯 格 鐘
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 吳 秦 震
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 劉 昌 坪

中華民國 105 年 12 月 6 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

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）