

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 106 年 3 月 15 日北市都建字第 1063

2501100 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、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 10462009901 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 1046

8710300 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 日向本府提起訴願，案經本府以 105 年 1 月 4 日府訴二字

第 10409175800 號訴願決定：「訴願不受理。」在案；惟因訴願人居期仍未改善，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。訴願人仍不服，提起訴願，經本府以 105 年 1 月 29 日府訴二字第 105090111 00 號訴願決定：「訴願駁回。」在案，訴願人循序提起行政訴訟，經臺北高等行政法院以 105 年 9 月 22 日 105 年度訴字第 487 號判決：「原告（即訴願人）之訴駁回……。」

確

定在案。

二、嗣系爭大廈管委會向原處分機關陳情反映訴願人仍未改善，經原處分機關以 105 年 10 月 7 日北市都建字第 10562839900 號函命訴願人於文到 15 日內改善完畢並報備，該函於 105 年 10 月 13 日送達，惟訴願人居期未改善，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 105 年 12 月 22 日北市都建字第 10562893500 號裁處書續處

訴願人 1 萬 5,000 元罰鍰，並命於文到 15 日內改善完畢並報備。訴願人不服，提起訴願，經本府以 106 年 3 月 31 日府訴二字第 10600059500 號訴願決定：「訴願駁回。」在案。

其

間，因該裁處書所命改善期限屆至，原處分機關再於 106 年 3 月 14 日至現場勘查，審認其違規情事仍未改善完成，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 106 年 3 月 15 日北市都建字第 10632501100 號裁處書續處訴願人 1 萬 5,0

00 元罰鍰，並命於文到 15 日內改善完畢並報備。該裁處書於 106 年 3 月 17 日送達，訴願人

仍不服，於 106 年 3 月 29 日經由原處分機關向本府提起訴願，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 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……。」

## 二、本件訴願理由略以：

(一) 訴願人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。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。

(二) 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。

(三) 訴願人裝潢施工既未造成系爭大樓任何公設或住戶損害，其又有將廁所設於 1 樓之必要，原處分之裁罰有違比例原則。請撤銷原處分。

三、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，經原處分機關先後以 104 年 8 月 21 日北市都建字第 10468768400 號

及 104 年 10 月 2 日北市都建字第 10469428600 號裁處書分別處訴願人 3,000 元及 6,000 元罰

鍰，並命於文到 15 日內改善完畢並報備；訴願人不服，循序提起訴願及行政訴訟，並經臺北高等行政法院以 105 年 9 月 22 日 105 年度訴字第 487 號判決：「原告之訴駁回……」。

」確定在案。原處分機關乃再以 105 年 10 月 7 日北市都建字第 10562839900 號函通知訴願

人於文到 15 日內改善完畢並報備，惟訴願人屆期仍未改善，經原處分機關以 105 年 12 月 22 日北市都建字第 10562893500 號裁處書續處訴願人 1 萬 5,000 元罰鍰，並命於文到 15 日

內改善完畢並報備。嗣改善期限屆至，原處分機關再於 106 年 3 月 14 日至現場勘查，其違規情事仍未改善完成，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 10462048500 號函、原處分機關 104 年 8 月 21 日北市都建字第 10468768400 號、

104 年 10 月 2 日北市都建字第 10469428600 號、105 年 12 月 22 日北市都建字第 10562893500

號裁處書及 105 年 10 月 7 日北市都建字第 10562839900 號函與其送達證書、現場蒐證照片

（含 106 年 3 月 14 日採證照片）、本府 105 年 1 月 29 日府訴二字第 10509011100 號及 106 年 3

月 31 日府訴二字第 10600059500 號訴願決定書、臺北高等行政法院 105 年 9 月 22 日 105 年度

訴字第 487 號判決等影本附卷可稽。是本件違規事證明確，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其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；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；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；其裝潢施工既未造成系爭大樓任何公設或住戶損害，又有將廁所設於 1 樓之必要，原處分之裁罰有違比例原則云云。經查：

(一) 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 1 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；且本案亦經臺北高等行政法院

院 1

05 年 9 月 22 日 105 年度訴字第 487 號判決理由略以：「……七、……惟查，本件

系爭管委會依公寓大廈管理條例第 6 條第 3 項請求該管主管機關為必要之處置，被告（即原處分機關）以系爭大廈管委會 104 年 3 月 4 日來函內容 …… 及系爭大廈管委會針對原告（即訴願人）擬增設排污管線至共用管線於 104 年 2 月 24 日晚上 8：30

分

與原告裝潢設計師江洛灃會議紀錄討論……及系爭大廈第 8 屆第 1 次區分所有權會議記錄……等，均足以佐證系爭管委會未能同意原告擬增設排污管線至公共管線之要求，核屬有據，並無不合。是以本件原告增設排污管至公共汙水管，應經系爭管委會（或管理負責人）之同意始能為之，並非向管委會申請後即已盡住戶應盡之責任，原告所認依臺北市建築室內裝修管理辦法申請合格及向管委會繳納施工保證金及清潔費並附上切結書一紙即等同獲得管委會之同意云云，並非有據，於法未合……。」是依前揭事證及法院判決，足認訴願人有未獲系爭管委會同意即設置排污管至公共污水管之情事。

(二) 又本案依前揭臺北高等行政法院 105 年 9 月 22 日 105 年度訴字第 487 號判決理由略以：

「……八、……原告（即訴願人）雖稱其已盡一般住戶申請義務，本件施工案並無故意過失云云。惟查，本件原告雖曾向系爭管委會出具切結書，且經管委會收取裝潢保證金、清潔費，然依前揭事證及說明可知，系爭管委會未能同意原告擬增設排污管線至公共管線之要求，已詳前述，原告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，致生違規情事，所稱本件其無故意過失云云，即非屬實……。」基此，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。

(三) 另查本件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，已如前述，且本次係第 4 次之連續處罰，則原處分機關依前揭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：「……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。」裁處訴願人法定罰鍰金額上限 1 萬 5,000 元，即難認本案有違比例原則。訴願主張，尚難採憑。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。

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（公出）

委員 張慕貞（代行）

委員 柯格鐘

委員 范文清

委員 王韻茹

委員 吳秦雯

委員 王曼萍

委員 陳愛娥

中華民國 106 年 6 月 12 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

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）