

臺北市政府 106.06.27. 府訴二字第 10600100400 號訴願決定書

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 106 年 2 月 9 日北市都建字第 10635

997500 號裁處書，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

訴願人於其所有本市大安區○○○路○○段○○號○○樓之○○建物（領有 72 使字第 xxxx 號使用執照，下稱系爭建物）外牆面裝設鐵鋁窗、變更外牆面構造、顏色等，經該大樓管理委員會（即○○大樓管理委員會，下稱管委會）於民國（下同）104 年 1 月 22 日及 10 月 13 日以存

證信函通知訴願人上開行為已違反規定，並請其改善未果後，乃委請○○事務所以 105 年 12 月 28 日 105 中成律字第 001 號函報請原處分機關所屬本市建築管理工程處處理。經原處分機關以 106 年 1 月 4 日北市都建字第 10570699900 號函通知訴願人陳述意見，惟訴願人未陳述意見；

嗣原處分機關於 106 年 2 月 4 日至現場勘查，發現系爭房屋外牆面仍未改善，審認訴願人上開行為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 款規定，以 106 年

2 月 9 日北市都建字第 10635997500 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並限於文到 60 日內回復原狀並向本市建築管理工程處報備，逾期未辦理將依公寓大廈管理條例續處，直至改善為止。該裁處書於 106 年 2 月 13 日送達，訴願人不服，於 3 月 7 日經由原處分機關向本

府提起訴願，3 月 31 日、4 月 24 日、6 月 12 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、本件訴願人雖於陳情補充說明書記載：「……台北市都發局於 106 年 2 月 9 日寄出違反大樓公寓條例裁決書（北市都建字第 10635997501 號），必須裁處罰款 4 萬元，訴願內容

於 106 年 3 月 7 日提出訴願說明，陳請鑑查取消罰款。……」惟原處分機關 106 年 2 月 9 日  
北市都建字第 10635997501 號函僅係檢送 106 年 2 月 9 日北市都建字第 10635997500 號裁處

書予訴願人，揆其真意，應係對該裁處書不服，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 8 條第 1 項及第 3 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。」「住戶違反第一項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依第四十九條第一項規定處理，該住戶並應於一個月內回復原狀 ……。」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
統一裁罰基準（新臺幣：元）	40000

裁罰對象	住戶
------	----

建築技術規則建築設計施工編第 1 條規定：「本編建築技術用語，其他各編得適用，其定義如下：……三、建築面積：建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影面積。……陽臺、屋簷及建築物出入口雨遮突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線超過二點零公尺，或雨遮、花臺突出超過一點零公尺者，應自其外緣分別扣除二點零公尺或一點零公尺作為中心線；每層陽臺面積之和，以不超過建築面積八分之一為限，其未達八平方公尺者，得建築八平方公尺……。」

行政法院 39 年判字第 2 號判例：「當事人主張事實，須負舉證責任，倘所提出之證據，不足為其主張事實之證明，自不能認其主張之事實為真實。又行政官署對於人民有所處罰，必須確實證明其違法之事實。倘不能確實證明違法事實之存在，其處罰即不能認為合法。」

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) 管委會對訴願人有成見，刻意檢舉訴願人均未成功，本件裝修爭議，管委會並未轉交原處分機關 106 年 1 月 4 日通知訴願人陳述意見函，此文書未合法送達，損及程序上權利保障，致訴願人無申訴機會。
- (二) 本件裝修當時大樓規約未規定任何限制，亦無所有權人會議決議加以限制，管委會及原處分機關至今未說明規約報備之外牆面構造變更、顏色及設置鐵鋁窗之具體限制為何，原處分機關認為訴願人違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定顯然有誤。
- (三) 系爭大樓有十餘戶因修繕而在外觀及鐵鋁窗上有所調整，至今未聞管委會有何意見，並非只有訴願人作修繕調整，訴願人應管委會要求已請土木技師公會出具結構安全證明及調整圖紙報備管委會同意才動工，現管委會又反悔，惡意提告，且本外牆為訴願人專有區域並非陽台，請取消罰款。

四、查系爭建物位於○○大樓，領有 72 使字第 XXXX 號使用執照，依該大樓規約第 2 條第 5 款規

定，該大樓陽臺如需裝置鐵窗應先經管委會同意，方得裝設。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，有違反上揭規約擅自於系爭建物裝設鐵鋁窗，並變更外牆面構造、顏色等違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項之情事，有該大樓規約（98 年 5

月 13 日增訂修改)、原處分機關 106 年 1 月 4 日北市都建字第 105706999900 號函、現場  
片(拍攝日期:106 年 2 月 4 日)等影本附卷可稽。是原處分機關依同條例第 49 條第 1 項

2 款規定予以裁罰,並限期回復原狀,尚非無據。

五、按公寓大廈之外牆面,變更其構造、顏色、或設置鐵鋁窗等,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,此為公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項所明定。經查訴願人如變更系爭建物之外牆面構造、顏色或設置鐵鋁窗,應受該大樓規約或區分所有權人會議決議之限制,此等限制以向本市主管機關即原處分機關完成報備有案者為限。次查本件管委會主張訴願人所違反規約限制之規定為該大樓規約第 2 條第 5 款規定,即該大樓陽臺如需裝置鐵窗應先經管委會同意,方得裝設。惟依系爭建物之建物標示部記載其附屬建物為花台,面積 2.91 平方公尺,並無陽臺,此觀該大樓外觀照片,亦可得知該大樓並無陽臺形式之附屬建物;再按建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款規定,將陽臺與花臺分列計算建築面積,可知兩者用語及構造均有不同,則訴願人於花臺裝置鐵窗,是否屬上開規約所稱於陽臺裝置鐵窗而應先經管委會同意者,即有疑義?復按公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定,經報請主管機關備查有案之公寓大廈規約或區分所有權人會議決議有限制其外牆面構造、顏色者,該公寓大廈外牆面構造、顏色之變更始應受該規約或區分所有權人會議決議之限制;倘若上開規約或區分所有權人會議決議對於其公寓大廈外牆面構造、顏色並未有限制者,設若變更該等公寓大廈外牆面構造、顏色業已依其相關法令規定辦理時,即難謂有何違反該條項規定之情事。再按行政官署對於人民有所處罰,必須確實證明其違法之事實;倘不能確實證明違法事實之存在,其處罰即不能認為合法;此為前揭行政法院 39 年判字第 2 號判例意旨所明示。則本件待證事實為訴願人變更系爭建物之外牆面構造、顏色所違反之該大樓規約或區分所有權人會議決議之限制為何?訴願人於花臺裝置鐵窗,是否屬該大樓規約所稱於陽臺裝置鐵窗應先經管委會同意者?遍查全卷猶有未明。從而,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。

六、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 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  
委員 盛 子 龍  
委員 劉 昌 坪  
27 日

中華民國

106

年

6

月

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧 決行