

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 12 月 22 日北市都建字第 106

39853300 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

本市中正區○○○路○○段○○巷○○弄○○號地下室建物（下稱系爭地下室），領有 65 使字 xxxx 號使用執照，核准用途為「防空避難室」，訴願人配偶○○○之母親○○○（下稱○君）與他人分別共有系爭地下室所有權（總面積：239.40 平方公尺，權利範圍：10 分之 2；民國【下同】107 年 2 月 12 日所有權移轉登記予訴願人之配偶○○○，登記原因：贈與）。本府警察局中正第二分局（下稱中正第二分局）接獲檢舉，於 106 年 9 月 9 日派員至系爭地下室查察，發現訴願人有於現場停放車輛情事，惟因系爭地下室未申請地下防空避難室變更兼作停車空間之用，乃當場拍照採證，並於 106 年 9 月 21 日開立防空避難設備檢查改善通知單（避難設備類別：地下室，管理維護應改善項目：內部堆積雜物）予訴願人，限於 106 年 9 月 22 日前改善；嗣中正第二分局於 106 年 9 月 24 日派員至現場查核，並無車輛停於該處，嗣於 106 年 10 月 18 日再次派員至現場查核，發現現場停放 2 輛汽車，其中車牌號碼 xxxx-xx 汽車（下稱系爭車輛）為訴願人所有，乃以 106 年 10 月 24 日北市警中正二分民字第 10632828000 號函檢送相關查訪資料予本市建築管理工程處，請該處依權責處理。案經原處分機關審認訴願人於系爭地下室停放系爭車輛，涉違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，乃以 106 年 11 月 14 日北市都建字第 10652125100 號函通知訴願人於文到 20 日內以書面向本市建築管理工程處陳述意見，訴願人於 106 年 12 月 5 日以書面陳述意見。嗣原處分機關審認系爭地下室並無兼停車場使用，訴願人於系爭地下室停放系爭車輛，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，乃以 106 年 12 月 22 日北市都建字第 10639853300 號函（下稱原處分）通知訴願人於文到 10 日內將改善情形（含相關佐證文件）函送本市建築管理工程處核處，倘屆期仍未改善，或改善後再有類似

違規情節，即依上開條例第 49 條逕行裁處。該函於 106 年 12 月 28 日送達，訴願人不服，於 107

年 1 月 9 日向本府提起訴願，2 月 26 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 3 條規定：「本條例用辭定義如下：一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。……四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。……八、住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。……」第 11 條規定：「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。前項費用，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔。」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。……防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。」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。」

建築法第 73 條第 2 項及第 3 項規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」「前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。」

防空避難設備管理維護執行要點第 2 點第 1 款規定：「本要點所稱防空避難設備之種類如下：（一）防空地下室。」

臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法第 1 條規定：「本辦法依建築法第七十三條第三項規定訂定之。」第 5 條規定：「建築物變更一定規模以下之主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間或其他與原核定不合之變更，應依附表二之一之申請程序辦理。前項申請變更項目屬應辦理一定規模以下變更審查許可者，應檢附附表二之二規定之相關文件；屬免辦理一定規模以下變更審查許可者，得逕予變更使用，但仍須符合公寓大廈管理條例第十一條第一項規定。」

附表二之一 一定規模以下建築物變更項目及申請程序對照表（節錄）

變更項目	變更主項目	其他與原核定使用不合之變更
		防空避難設備
	變更細項目	變更用途
		變更後屬防空避難室兼停車空間
申請程序		○
備註		應符合本辦法相關規定
應備書圖文件		

符號說明：

「○」：指無涉及結構安全，免申請變更審查許可（若涉及公寓大廈規約或區分所有權人會議認定屬共用部分之重大修繕或改良者，仍應依公寓大廈管理條例第 11 條第 1 項規定辦理）。

內政部營建署 91 年 3 月 13 日台內營字第 0910004132 號函釋：「主旨：有關領有使用執

照

屬於公寓大廈之既有建築物之防空避難室，擬用途變更為防空避難室兼臨時營業性使用疑義……。說明：……二、按『本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，應依本條例規定成立管理組織。』為公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第四十三條第一項（按：即 92 年 12 月 31 日公布之現行第 55 條第 1 項）所明定，如該公寓大廈依本條例規

定

已有管理組織設立及規約之訂定，自有本條例之適用，否則，除不能適用管理組織相關辦法外，其住戶在公寓大廈之行為，仍適用本條例。有關本條例第五條、第十五、第十六條等，對共用部分、專有部分之使用本部九十年三月三十日台九十內營字第 90 八三〇七一號函檢送公寓大廈管理條例執行疑義會議紀錄函釋有案……。是公寓大廈管理條例公布施行前，領有使用執照之防空避難設備，得否申請作為臨時使用、營業使用乙節，應依本條例第十六條第二項，不得供營業使用規定辦理；至其公寓大廈防空避難設

備於本條例公布施行前，業經核准臨時使用、營業使用有案，申請變更使用者，除依本部八十六年四月十七日台內營字第八六七二六二〇號函釋規定.....，按建築法第七十三條執行要點之規定，其營業項目在同一類組範圍內變更或作較輕度營業使用，得免辦理變更並免經區分所有權人會議決議之同意外，並依照有關規定辦理。」

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，同年 6 月 30 日實施，其防

空避難室是以區分所有權人共同共有，而訴願人岳母○君卻是私人擁有 5 分之 1 產權，與共同共有顯然不同。又系爭地下室雖未特別申請停車用途，卻是依內政部 65 年 7 月 15 日台內營字第 688807 號函釋規定，興建防空避難地下室得兼作為建築物之停車空間面積之標準，依該函釋並不需要再申請停車許可，即可停放車輛；而公寓大廈管理條例係於 84 年 6 月 30 日實施，依法律不溯及既往之精神，請撤銷原處分。

三、查原處分機關審認訴願人有如事實欄所述於核准用途為防空避難室之系爭地下室停放系爭車輛之事實，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，乃通知訴願人於文到 10 日內將改善情形函送本市建築管理工程處核處；復據原處分機關人員於 107 年 5 月 14 日本府訴願審議委員會第 1324 次委員會議陳述意見略以，訴願人停放系爭車輛於系爭地下室係違反上開條例第 16 條第 2 項前段關於公寓大廈住戶不得於防空避難設備堆置雜物之規定，乃依同條例第 49 條第 1 項第 4 款規定命訴願人限期改善，並將改善情形（含相關佐證文件）函送本市建築管理工程處核處；有 65 使字 xxxx 號使用執照存根、系爭地下室之建物標示部及所有權部、中正第二分局 106 年 9 月 9 日、10 月 18 日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。

四、再按行政程序法第 9 條規定：「行政機關就該管行政程序，應於當事人有利及不利之情形，一律注意。」第 36 條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」另按公寓大廈住戶不得於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；違者，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；揆諸同條例第 16 條第 2 項及第 49 條第 1 項第 4 款等規

定

自明。依上開條例第 16 條第 2 項規定，規範之行為主體係公寓大廈之住戶，而依同條例

第3條第8款所定住戶，係指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。本件依卷附系爭地下室所在建築物之○○號○○樓之建物標示部、所有權部及異動索引表、訴願人配偶○○○及岳母○君之中華民國國民身分證等影本所示，訴願人之岳母○君於中正第二分局 106 年 9 月 9 日、10 月 18 日查得訴願人在地下室停放車輛之時，為上開建物之所有權人（權利

範圍：全部；107 年 2 月 12 日所有權移轉登記予訴願人之配偶○○○），即上開條例第 3 條第 2 款所定公寓大廈之區分所有權人，而訴願人配偶○○○戶籍係設於上開○○號○○樓；及訴願書所附系爭地下室照片顯示，系爭地下室之出入口設有電動鐵捲門，應可推論訴願人之岳母○君就其分別共有之系爭地下室有同意訴願人使用，訴願人始得進出系爭地下室停放車輛；是依社會一般通念及經驗法則訴願人應係與其配偶○○○居住於上開○○號○○樓，應為上開條例第 3 條第 8 款所定經區分所有權人（即訴願人岳母○君）同意而為專有部分（即上開○○號○○樓）之使用者，而該當該條款關於住戶之要件。

五、然依前揭防空避難設備管理維護執行要點第 2 點第 1 款及臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法附表二之一內容，屬防空避難設備之防空地下室，變更為兼作停車空間如無涉及結構安全，免申請變更審查許可，而依同管理辦法第 5 條第 2 項規定，得逕予變更使用，但仍須符合公寓大廈管理條例第 11 條第 1 項關於共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議決議之規定辦理。查本件據 65 使字 xxxx 號使用執照存根影本記載，系爭地下室所在建築物於 64 年間取得建造執照，係屬公寓大廈管理條例 84 年 6 月 30 日施行前已取得建造執照之公寓大廈，依前揭內政部營建署

9

1 年 3 月 13 日台內營字第 0910004132 號函釋意旨，無論系爭地下室所在建築物是否有管理

組織之設立及規約之訂定，其住戶在公寓大廈之行為，仍有同條例第 16 條等對共用部分、專有部分使用規定之適用，至公寓大廈防空避難設備之變更使用如有依相關規定得免辦理變更等情，應依照相關規定辦理。

六、據此，本件訴願人於使用執照核准用途為防空避難室之系爭地下室停放系爭車輛，依上開規定，如無涉及結構安全，且非屬公寓大廈共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良而無須依公寓大廈管理條例第 11 條第 1 項規定由區分所有權人會議之決議為之，則防空避難室兼作停車空間使用免申請變更審查許可，而得逕予變更使用；若果，則系爭地下室是否即得作為停車使用？如可作停車使用時，訴願人於系爭地下室停放系爭車輛，是否有違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項前段所定住戶不得於防空避難設備堆置

雜物之規定，即有先予究明之必要。是以，本件系爭地下室兼作停車空間使用是否會涉及結構安全，又是否屬公寓大廈共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良而須經區分所有權人會議決議之同意等事實尚有未明而尚待釐清之情況下；原處分機關審認訴願人違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，依同條例第 49 條第 1 項第 4 款規定逕為裁

處，尚嫌率斷，亦與行政程序法第 9 條及第 36 條之規定未合。從而，為求原處分之正確適法及維護訴願人之權益，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。

七、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 王 韻 茹

委員 王 曼 萍

委員 劉 建 宏

中華民國 107 年 5 月 22 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行