

訴 願 人 ○○○

訴 願 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 106 年 2 月 22 日北市都建字

第 10540670700 號裁處書及 107 年 2 月 8 日北市都建字第 10732463600 號函，提起訴願，本府決

定如下：

主 文

一、關於訴願人○○○訴願部分，訴願不受理。

二、原處分機關 106 年 2 月 22 日北市都建字第 10540670700 號裁處書撤銷，由原處分機關於決

定書送達之次日起 60 日內另為處分；關於訴願人○○○不服 107 年 2 月 8 日北市都建字第 1

0732463600 號函部分，訴願不受理。

事 實

一、訴願人○○○於其所有本市文山區○○路○○段○○號○○樓建物（領有 88 使字第 xxx 號使用執照，下稱系爭建物）陽臺更換鐵鋁窗事宜，經該大廈管理委員會（即○○管理委員會，下稱管委會）制止無效後，以民國（下同）104 年 10 月 14 日 104 水 009 號函請

原

處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）處理。案經原處分機關以 104 年 10 月 28 日北市都建字第 10469687700 號函（下稱 104 年 10 月 28 日函）通知訴願人○○○對於

系

爭建物變更外牆（變更鋁窗）涉違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定，於文到 20 日內以書面陳述意見，如期限屆滿前已自行改善，亦請檢附事證憑辦。經訴願人等 2 人於 104 年 11 月 9 日以書面陳述意見，主張其等 2 人並無拆除 RC 建構之外牆，僅就原窗戶更新，

係

合法進行窗戶更換等語。原處分機關爰以 104 年 11 月 24 日北市都建字第 10470070800 號

函

通知訴願人○○○關於建管處 104 年 9 月 11 日北市都建使字第 10469145100 號函內容係針

對更換窗戶未涉及外牆開口變大或變小，當無涉需辦理變更使用執照，惟並未說明更改外牆外觀情事，不須符合公寓大廈管理條例相關規定；訴願人更換鋁窗，因與原核准建築物所設置鋁窗型式不吻合，違反該社區規約第 18 條第 1 項第 2 款規定，及涉違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項之規定，仍請於文到速依 104 年 10 月 28 日函辦理。

二、嗣管委會以 105 年 3 月 18 日 105 水 002 號、105 年 4 月 15 日 105 水字 003 號函向原處分機關反映

並未改善，原處分機關爰以 105 年 4 月 29 日北市都建字第 10533251600 號函通知訴願人○○

○○，於文到 10 日內依 104 年 10 月 28 日函改善。惟管委會復以 105 年 5 月 30 日 105 水字 005

號及 105 年 12 月 6 日 105 水字 012 號函向原處分機關反映相關情事，經原處分機關分別於 10

5 年 6 月 22 日、11 月 15 日及 106 年 2 月 16 日派員至現場勘查後，原處分機關審認訴願人○○

○於系爭建物變更外牆鐵鋁窗等，違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定，爰依同條例第 49 條第 1 項第 2 款規定，以 106 年 2 月 22 日北市都建字第 10540670700 號裁處書（下稱裁

處書）處訴願人○○○新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並限期於文到 15 日內向建管處報備提供住戶違規情事制止及相關資料，逾期未辦理將依公寓大廈管理條例續處，直至改善為止。裁處書於 106 年 3 月 1 日送達，訴願人等 2 人不服裁處書，於 106 年 3 月 3 日向本府提

起訴願，106 年 3 月 20 日、5 月 1 日、5 月 15 日、6 月 20 日、7 月 17 日、8 月 7 日、8 月 15 日、8

月 23 日、9 月 15 日、10 月 30 日、11 月 18 日、12 月 8 日、107 年 1 月 3 日、1 月 17 日、2 月 1 日、

2 月 13 日、2 月 21 日、3 月 7 日、3 月 20 日、3 月 27 日、5 月 22 日、5 月 23 日、5 月 28 日補正訴

願程式、補充訴願理由及訴願資料，其間，原處分機關以 107 年 2 月 8 日北市都建字第 107

32463600 號函（下稱 107 年 2 月 8 日函）通知訴願人○○○，上開罰鍰請於 107 年 2 月 19 日

前辦理繳款，逾期將依法移送行政執行署所屬行政執行處強制執行。訴願人等 2 人於 107 年 2 月 21 日不服該函，追加訴願標的，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、關於訴願人○○○不服裁處書部分：

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 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
法定罰款額度（新臺幣： 元）	40000 以上 200000 以下
裁罰基準（新臺幣：元）	40000
裁罰對象	住戶

- 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：訴願人等 2 人依法令規定修繕屬專有部分之窗框，前主委舉報違反公寓大廈管理條例之指控顯與事實不符；依○○社區竣工照片，陽臺合法施工部分不含窗戶，即全社區的陽臺窗框均屬違法建物，是原處分若以「未完成報備有案之違法建物」作為本件裁處依據，其合法性顯有疑義；102 年 5 月 18 日修訂增編之社區規約有爭議，並無報備證明，原處分不得以管委會未報備之規約為裁罰依據，請撤銷原處分。
- 三、查系爭建物位於○○社區，領有 88 使字第 xxx 號使用執照，依該公寓大廈 102 年 5 月 18 日
- 18 之社區規約（業經本府 102 年 6 月 20 日府都建字第 10267750300 號函完成報備在案）第
- 變 條第 1 款第 2 目規定，該公寓大樓住戶違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定，有任意
- 更公寓大廈外牆面、前陽臺（臨溪面）設置鐵鋁窗、玻璃窗等行為時應予制止，並報請主管機關依同條例第 49 條第 1 項第 2 款處以罰鍰。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，有擅自變更系爭建物外牆鐵鋁窗，經管委會制止而不遵從，違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項之情事，有該公寓大廈社區規約（102 年 5 月 18 日修
- 訂 版）、管委會 104 年 10 月 14 日 104 水 009 號函、原處分機關 104 年 10 月 28 日函、104 年 11 月
- 24 日北市都建字第 10470070800 號及 105 年 4 月 29 日北市都建字第 10533251600 號函、現場
- 採證照片（拍攝日期：105 年 6 月 22 日、11 月 15 日及 106 年 2 月 16 日）等影本附卷可稽。
- 四、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，為公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項及第 3 項所明定；又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、鐵鋁窗式樣者，該公寓大廈外牆面構造、鐵鋁窗式樣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、鐵鋁窗式樣並未有限制者，設若變更該等公寓大廈外牆面構造、鐵鋁窗式樣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。復按行政機關就該管行政程序，對當事人有利及不利之情形，應一律注意，並應依職權調查證據，為行政程序法第 9 條及第 36 條所明定。經查本件原處分機關於 107 年 5 月 28 日在本府訴願審議委員會言詞辯論時表示，訴願人○○○係變更鐵鋁窗之構造、樣式、顏色不符合規約規定，規約對於鐵鋁窗之樣式沒有清楚表明規定，係管委會開會要求把窗戶變成跟其他一樣，即管委會認為訴願人○○○違反該公寓大廈 102 年 5 月 18 日修訂之社區規約第 18 條第 1 款第 2 目規定：「……住戶違反本條例（按：即公寓大廈管理條例）第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及防空避難室之構造、顏色、使用目的，設置廣告物、前陽台（臨溪面）設置鐵鋁窗、玻璃窗……等行為時，應予制止，並報請主管機關依本條例第四十九條第一項第二款處以罰鍰，該住戶應於一個月內回復原狀，未回復原狀者，由主管機關回復原狀，其費用由該住戶負擔……。」惟查該社區規約規定，對於外牆面、鐵鋁窗之構造、樣式、顏色並未明確規定，此外卷內亦無任何區分所有權人會議決議有針對外牆面、鐵鋁窗之構造、樣式、顏色為具體之限制，則原處分機關僅依管委會認定訴願人○○○有違反規約或區分所有權人會議決議之限制而任意變更鐵鋁窗之構造、樣式、顏色而裁處罰鍰，尚嫌率斷。是本件待證事實為訴願人○○○如有變更系爭建物之鐵鋁窗之構造、樣式、顏色，其所違反之該公寓大廈規約或區分所有權人會議決議之限制為何？遍查全卷猶有未明，亦無相關資料或說明可供審究，有再予釐清確認之必要。另查裁處書中限期訴願人○○○於文到 15 日內向建管處報備提供住戶違規情事制止及相關資料，逾期未辦理將依公寓大廈管理條例續處，直至改善為止之處分，與同條例第 49 條第 1 項關於「並得令其限期改善，屆期不改善者，得連續處罰」之規定不合。從而，為求原處分之正確適法及維護訴願人之權益，應將裁處書撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

貳、關於訴願人○○○不服裁處書部分：

- 一、按訴願法第 1 條第 1 項規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。但法律另有規定者，從其規定。」第 18 條規定：「自然人、法人、非法人之團體或其他受行政處分之相對人及利害關係人得提起訴願。」第 77 條第 3 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定……三、訴願人不符合第十八條之規定者。」

行政法院 75 年度判字第 362 號判例：「因不服中央或地方機關之行政處分而循訴願或行政訴訟程序謀求救濟之人，依現有之解釋判例，固包括利害關係人而非專以受處分人為限，所謂利害關係乃指法律上之利害關係而言，不包括事實上之利害關係在內……。」

- 二、查上開裁處書係處訴願人○○○ 4 萬元罰鍰，並限期於文到 15 日內向建管處報備提供住

戶違規情事制止及相關資料，逾期未辦理將依公寓大廈管理條例續處，直至改善為止。雖訴願人○○○為處分相對人○○○之配偶，其主張是裁處書中直接受有金錢及精神損害者，為利害關係人，惟查裁處書對訴願人○○○僅具事實或經濟上利害關係，尚難認其與裁處書有何法律上利害關係，其遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定及判例意旨，應屬當事人不適格。且裁處書既經本府訴願決定撤銷，此部分訴願標的已不存在，自無訴願之必要，併予指明。

參、關於 107 年 2 月 8 日函部分：

一、按訴願法第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定……八、對於非行政處分……提起訴願者。」

行政法院 62 年裁字第 41 號判例：「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許。」

二、查原處分機關 107 年 2 月 8 日北市都建字第 10732463600 號函係原處分機關通知訴願人○○○

○限期繳納所欠 4 萬元罰鍰之觀念通知，並非對訴願人等 2 人所為之行政處分。訴願人等 2 人遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定及判例意旨，自非法之所許。又該函既非行政處分，自無訴願法第 93 條所定停止執行之情形，併予敘明。

肆、另關於訴願人等 2 人申請停止執行裁處書一節，經查裁處書既經本府訴願決定撤銷，已無停止執行問題；至訴願人主張本案已涉及瀆職等情事，並非本件訴願審議範圍；併予敘明。

伍、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為有理由；依訴願法第 77 條第 3 款、第 8 款及第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 袁 秀 慧
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

中華民國 107 年 6 月 15 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

如對本決定不受理部分不服者，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：臺北市士林區福國路 101 號）