

臺北市政府 108.06.20. 府訴二字第 1086102858 號訴願決定書

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 108 年 3 月 11 日北市都建字第 1083

1798941 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人於其所有本市南港區○○街○○號○○樓建物（下稱系爭建物）陽臺設置氣密窗（下稱系爭氣密窗），經該建物之大廈管理委員會（即○○管理委員會，下稱○○管委會）制止無效後，以民國（下同）107 年 10 月 31 日函請原處分機關處理；案經原處分機關以 107 年 12 月

4 日北市都建字第 10760488813 號函（下稱 107 年 12 月 4 日函）通知訴願人就系爭建物擅自架設

鐵鋁窗涉違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項及該大廈規約第 5 條第 3 款規定，於文到 20 日內以

書面陳述意見，如期限屆滿前已自行改善，請檢附事證憑辦。經訴願人以 107 年 12 月 17 日陳情書表示，系爭氣密窗於 94 年 3 月間加裝，家中住有父母皆 65 歲以上，符合公寓大廈管理條例第 8 條第 2 項規定等語，原處分機關嗣於 108 年 3 月 5 日派員現場勘查，發現現場仍未改善，

原處分機關爰審認訴願人違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項及該大廈規約第 5 條第 3 款規定，

乃依同條例第 49 條第 1 項第 2 款規定，以 108 年 3 月 11 日北市都建字第 10831798942 號函檢送同

日期北市都建字第 10831798941 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並命其於文到 15 日內改善完畢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。原處分於 108 年 3 月 15 日送達，訴願人不服，於 108 年 3 月 26 日向本

府提起訴願，4 月 1 日補充訴願理由，並具原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件訴願人雖於訴願書訴願請求欄載明：「請求撤銷臺北市政府都發局 108 年 3 月 11 日北市都建字第 10831798942 號」，惟該函僅係檢送原處分等予訴願人，揆其真意，應係不服原處分，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 3 條第 8 款規定：「本條例用辭定義如下：.....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 8 條規定：「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。公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。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。」

公寓大廈防墜設施設置原則第 3 點規定：「設置於陽臺或露臺之防墜設施：（一）陽臺或露臺之欄桿依建築技術規則建築設計施工編第三十八條規定，其扶手高度不得小於一點一公尺；十層以上者，不得小於一點二公尺，且不得設有可供直徑十公分物體穿越之鏤空或可供攀爬之水平橫條。（二）陽臺或露臺之欄桿有立足點供兒童攀爬者，防墜圍籬應從陽臺底部施做。（三）陽臺或露臺之欄桿上方或自底部起裝設之防墜圍籬，應符合第四點規定，詳圖例十七至圖例二十一。（四）陽臺或露臺設有緩降機者，其防墜圍籬以不妨礙緩降機操作為原則，詳圖例二十二。」

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，倘其所提出之證據，不足為主張事實之證明，自不能認其主張之事實為真實。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。」

內政部營建署 93 年 7 月 19 日營署建管字第 0932911167 號函釋：「.....說明.....二

、
關於舊有公寓大廈之管理組織未成立前既已存在之事實涉公寓大廈管理條例第 8 條（以

送
下簡稱條例）執行疑義乙節，查本部 87 年 8 月 10 日以台（87）內營字第 8772483 號函檢

前開條例執行疑義第 8 次會議紀錄案由一結論（二）、『復查本條例無溯及既往之特別規定，舊有公寓大廈之管理組織未成立前既已存在之事實，如有違反成立後之規約者，其法律效果如何，宜依具體情形由受訴法院或主管之行政機關認定之。』……』

101 年 11 月 15 日營署建管字第 1010073048 號函釋：「……說明：一、按『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。』為公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項所明定，故有關公寓大廈周圍上下、外牆面等設置防墜設施，除應依法令規定辦理外，如規約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……二、本部基於提升兒童居家安全，並兼顧區分所有權人權益，爰於公寓大廈規約範本增訂第 2 條第 7 款規定，引導公寓大廈區分所有權人會議參考修訂規約，讓有 12 歲以下兒童之住戶，得依規約規定於外牆開口部或陽臺設置如防護網、隱形鐵窗等不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施，以減少兒童墜樓意外。惟該規約範本第 2 條第 7 款規定之意旨，並非為公寓大廈規約得據以約定於陽臺設置鋁門窗，住戶對陽臺之使用，仍應依建築法令之規定……。」

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）	40,000 以上 200,000 以下
裁罰基準（新臺幣：元）	40,000
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.....。」

三、本件訴願及補充理由略以：

(一) 訴願人於 94 年 3 月即於陽臺加裝氣密窗，有照片後方 0944 為證，該大樓規約係於 94 年 8

月 4 日才送臺北市政府備查，94 年 11 月 4 日始經臺北市政府同意備查，是訴願人設置氣

密窗時，該規約尚未向臺北市政府完成報備，依公寓大廈管理條例第 8 條規定，該氣密窗並不受系爭規約限制。

(二) 系爭氣密窗係於原始欄杆內加作，設置位置為陽臺內，故為室內範圍，且系爭氣密窗係屬防墜設施，設置於陽臺不妨礙逃生且不突出外牆面，符合公寓大廈管理條例第 8 條第 2 項規定，○○管委會不得限制住戶施作防墜設施。

四、查訴願人所有系爭建物，領有 93 使字第 xxxx 號使用執照，依該大廈規約（105 年 4 月 16 日

修訂版，107 年 4 月 24 日完成報備）第 5 條第 3 款規定，該社區周圍上下、外牆面、樓頂平

臺及不屬專有部分之防空避難設備，應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為。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，有擅自於其所有系爭建物陽臺違規設置氣密窗，經○○管委會發函請訴願人拆除系爭氣密窗並回復原狀而未遵從，違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項之情事，有該大廈規約、○○管委會 107 年 9 月 11 日○○存證號碼

XXXXXX

號存證信函及 107 年 10 月 31 日函、原處分機關 107 年 12 月 4 日函及現場採證照片（拍攝日

期：108 年 3 月 5 日）、公寓大廈組織報備資料（列管號碼：094-003593-014）、93 年使字第 xxxx 號使用執照存根及竣工圖等影本附卷可稽。

五、至訴願人主張其於 94 年 3 月設置氣密窗時，該大廈規約尚未向臺北市政府完成報備，依公寓大廈管理條例第 8 條規定，系爭氣密窗並不受系爭規約限制等語。經查：

(一) 按公寓大廈周圍上下、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；住戶有違反者，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關處理，主管機關應處 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；屆期不改善或不履行

者，得連續處罰；該住戶並應於1個月內回復原狀；公寓大廈管理條例第8條第1項、第3項及第49條第1項第2款定有明文。復按關於舊有公寓大廈之管理組織未成立前

既

已存在之事實涉公寓大廈管理條例第8條（以下簡稱條例）執行疑義乙節，查內政部87年8月10日以台（87）內營字第8772483號函檢送前開條例執行疑義第8次會議紀

錄

案由一結論（二）、「復查本條例無溯及既往之特別規定，舊有公寓大廈之管理組織未成立前既已存在之事實，如有違反成立後之規約者，其法律效果如何，宜依具體情形由受訴法院或主管之行政機關認定之。」有內政部營建署93年7月19日營署建管字第0932911167號函釋可參。

（二）經查該大廈於94年11月4日完成報備之94年5月15日訂定版第5條第3款規定，該社區周

圍上下、外牆面，除該規約有特別規定或經區分所有權人會議決議，不得設置廣告物或鐵鋁窗等構造物；107年4月24日完成報備之105年4月16日修訂版之規約第5條

第3款

規定，該社區周圍上下、外牆面，不得設置廣告物或鐵鋁窗等構造物。本件訴願人主張其係於94年3月設置系爭氣密窗，並提出打印有0944之照片影本及該陽台於96年7

月

起課徵房屋稅等為證，原處分機關以該等資料無法判定系爭氣密窗之設置時間，乃依○○管委會107年10月31日函說明其以存證信函限期訴願人改善而無效果等情，審認訴願人設置系爭氣密窗違反該大廈規約第5條第3款規定，尚屬有據。訴願人既主張其係於94年3月設置系爭氣密窗，早於上開規約核備前，不受該規約拘束，對此有利於己之事實，應負舉證責任，惟查訴願人所提打印有0944之照片影本及該陽台於96年7月起課徵房屋稅等，均難據以推論系爭氣密窗係於94年3月設置，尚難對其為有利之認定；再查系爭氣密窗尚非屬公寓大廈防墜設施設置原則第3點規定之設置於陽臺或露臺之防墜設施，訴願主張應係誤解法令，不足採據。從而，原處分機關以訴願人違反公寓大廈管理條例第8條第1項規定，處訴願人4萬元罰鍰，並請其於文到15日內

改

善完畢並向本市建築管理工程處報備，揆諸前揭規定及裁罰基準，並無不合，原處分應予維持。

六、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

委員 張 慕 貞

委員 范 文 清
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
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 6 月 20 日

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：臺北市士林區福國路 101 號）