

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

1798911 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○○樓之○○建築物（下稱系爭建物）外牆設置鐵鋁窗，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 10760488815 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，亦請檢附事證憑辦。經訴願人以陳述書表示，鐵鋁窗於 95 年購屋時即存在，且非固定，防颱時才使用，並無造成外觀及安全影響。嗣原處分機關於 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，依同條例第 49 條第 1 項第 2 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 2 點項次 10 規定，以 108 年 3 月 11 日北市都建字第 10

831798911 號裁處書（下稱原處分）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（下稱建管處）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 13 日送達，訴願人不服，於 108 年 4 月 1 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、本件訴願人雖於訴願書訴願請求欄載明：「請求撤銷原處分機關 108 年 3 月 11 日北市都建

字第 10831798912 號函」，惟查該函僅係檢送原處分予訴願人，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<br>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<br>廈管理條例） | 第 49 條第 1 項第 2 款  |
| 法定罰鍰額度（新<br>臺幣：元）  | 40,000 以上 200,000 以下  |
| 裁罰基準（新臺幣<br>：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、本件訴願理由略以：訴願人於接獲建管處回函，要求與管委會協調拆除日期，惟建管處  
人員於現場勘查時，管委會並不知情，未提及訴願人已報告要自行拆除，檢附管委會證  
明函證明並非故意不拆除。

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（105 年 4 月 16 日修訂

版）規約第 5 條第 3 款規定，該社區周圍上下、外牆面除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，不得有設置鐵鋁窗之行為。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外牆違規設置鐵鋁窗，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 項規定之情事，有該大廈規約、管委會 107 年

9

月 13 日○○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：094-00359 3-014）、93 年使字第 xxxx 號使用執照存根及竣工圖等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其於接獲建管處回函，要求與管委會協調拆除日期，惟建管處人員於現場勘查時，管委會並不知情，未提及已報告要自行拆除云云。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。

。查

訴願人於系爭建物外牆擅自設置鐵鋁窗，經管委會以 107 年 9 月 13 日存證信函制止及原處分機關 107 年 12 月 4 日函請陳述意見後，原處分機關於 108 年 3 月 5 日派員至現場勘查發現

仍未改善，業已違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定，依法自應受罰。至訴願人主張其已與管委會協調拆除日期，惟建管處人員於現場勘查時，管委會並不知情，未提及已報告要自行拆除一節，經查訴願人與管委會協調拆除日期係屬其社區內部事項，依訴願書所檢附管委會社區經理簽章之文件記載略以：「屋主……表明將於 3 月中旬前拆除，因連日春雨不斷，又出國頻繁，鐵工表明排不出工期，所以按照工期，於 3 月 15 日前拆除完畢……」訴願人雖有拆除意願，然其既未自行拆除該鐵鋁窗，經原處分機關於 108 年 3 月 5 日派員至現場查證屬實，原處分機關據此裁處，並無違誤。訴願人主張，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 日內改善完畢並向建管處報備，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）