

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

1800301 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人所有本市南港區○○街○○號○○樓之○○建築物（下稱系爭建物）之大廈管理委員會（即○○管理委員會，下稱○○管委會），以訴願人於系爭建物外牆擅自設置鐵鋁窗（下稱系爭鐵鋁窗），違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項及該大廈社區規約第 5 條第 3 款規定，經限期訴願人拆除系爭鐵鋁窗而制止無效後，乃以民國（下同）107 年 5 月 28 日函請原處分機關處理。案經原處分機關以 107 年 8 月 1 日北市都建字第 10760334091 號

函（下稱 107 年 8 月 1 日函）通知訴願人就系爭建物擅自設置鐵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；經訴願人以 107 年 8 月 22 日陳述意見書表示，系爭鐵鋁窗於 94 年搬入時即

存在，非訴願人設置，且系爭鐵鋁窗之設置早於管委會之成立，其設置不受管委會所定規約或決議之限制。

二、嗣○○管委會復以 107 年 12 月 22 日函通知原處分機關，訴願人私設鐵鋁窗仍未回復原狀；原處分機關爰以 108 年 1 月 17 日北市都建字第 1083140034 號函（下稱 108 年 1 月 17 日函）

通知訴願人就系爭建物擅自設置鐵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 日內將處理情形逕送本市建築管理工程處（下稱建管處）公寓大廈科，逾期將依法處罰鍰並限期改善，逾期未改善將連續處罰。案經訴願人以 108 年 1 月 31 日陳述意見書表示，除重申前次陳述意見內容外，另請原處分機關准予展延拆除期限至 108 年 7 月 31 日。嗣原處分機關於 108 年 3 月 7 日派員現場勘查，發現現場仍未改善，原處分機關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 款等規定，乃依同條例第

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（下稱裁罰基準）第 2 點項次 10 規定，以 108 年 3 月 11 日北市都建字第 10831800301 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 10 日經由原處分機關向本府提起訴願， 5 月 17 日補正訴願

程式及補充訴願理由，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。」

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。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。」

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。』……」

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）	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……。」

二、本件訴願及補充理由略以：系爭鐵鋁窗自訴願人於 94 年搬入系爭建物時已存在，非訴願人自行設置，故訴願人非本案裁罰對象；另原處分機關未就設置行為是否符合公寓大廈管理條例第 49 條第 1 項第 2 款構成要件提出任何積極事證佐證，原處分具重大明顯瑕疵，應屬無效。又○○管委會於 95 年間始成立，系爭鐵鋁窗之設置早於管委會之成立，不受成立在後之管委會所定規約或決議所限制，原處分機關歷次來函及裁處書就規約內容得否逕予適用本案情形、是否已完成報備程序未詳加說明，與行政程序法第 5 條所定行政行為內容應明確有違。且訴願人已於 108 年 4 月 2 日自行僱工完成系爭鐵鋁窗拆除作業，原處分機關擬達成之行政目的已達，可不予裁罰。請撤銷原處分。

三、查訴願人所有系爭建物，領有 93 使字第 xxxx 號使用執照，依系爭建物所在之大廈社區規約（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外牆違規設置系爭鐵鋁窗，經○○管委會發函請訴願人拆除系爭鐵鋁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 2 月

日南港後山埤存證號碼 XXXXXX 號存證信函及 107 年 5 月 28 日函、原處分機關 107 年 8 月 1 日

函及現場採證照片（拍攝日期：108 年 3 月 7 日）、公寓大廈組織報備資料（列管號碼：094-003593-014）、93 使字第 XXXX 號使用執照存根及竣工圖等影本附卷可稽。

四、至訴願人主張其未設置系爭鐵鋁窗，且鐵鋁窗之設置早於○○管委會之成立，不受規約限制，其已於 108 年 4 月 2 日自行僱工拆除系爭鐵鋁窗云云。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。復依內政部營建署 93 年 7 月 19 日營署建管字第 0

932911167 號函釋略以：「……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。』……」

(二) 查○○管委會於 94 年 11 月 4 日完成報備之 94 年 5 月 15 日訂定之規約第 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，不得設置廣告物或其他構造物；107 年 4 月 24 日完成報備之 105 年 4 月 16 日修訂之規約第 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。本件訴願人為系爭建物之所有權人，為公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款所定住戶，經○○管委會以訴願人擅自於系爭建物設置系爭鐵鋁窗，違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項、該社區規約第 5 條第 3 款關於不得設置鐵鋁窗之規定，經限期訴願人拆除系爭鐵鋁窗而制止無效後，乃函請原處分機關處理；案經原處分機關以 107 年 8 月 1 日函通知訴願人就其擅自設置

鐵鋁窗涉違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定之情事限期陳述意見，另以 108 年 1 月

17 日函通知訴願人將處理情形逕送建管處公寓大廈科，並經訴願人 2 次陳述意見略謂，系爭鐵鋁窗於 94 年購屋時即存在，非訴願人設置，且系爭鐵鋁窗之設置早於管委會之成立，不受管委會嗣後決議訂定之住戶規約之限制等語。

(三) 然查，依原處分機關關於訴願答辯書之理由九所陳事實，及依系爭建物領有之 93 使字第 xxxx 號使用執照存根影本所載，使用執照發照日期為 93 年 12 月 16 日，再依訴願人為所

有權人之系爭建物所有權相關部別列印資料影本記載，登記原因為買賣、原因發生日  
期為 93 年 12 月 31 日、登記日期為 94 年 1 月 27 日，即其時間點相近；是訴願人主張  
其買

受系爭建物時系爭鐵鋁窗即已存在乙節，即非無疑，其既未提出具體事證供核，所辯尚難採據。另依訴願答辯書理由十記載，原處分機關遍查相關資訊仍無法得知系爭鐵鋁窗是否於 94 年即已設置。訴願人空言主張其非設置人一節，亦未能提出相關事證供核。據此，本件原處分機關依○○管委會 107 年 5 月 28 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鐵鋁窗違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項、該大廈規約第 5 條第 3 款等規定，經制止而不遵從，尚屬有據。訴願人既主張其未設置系爭鐵鋁窗，且鐵鋁窗之設置早於○○管委會之成立，不受規約限制；對此有利於己之事實，應負舉證責任；惟查訴願人於提起訴願後仍未能就其主張提出具體事證供核，尚難遽對其為有利之認定。未查訴願人主張其於 108 年 4 月 2 日自行僱工拆除系爭鐵鋁窗一節，此屬事後改善行為，尚不影響本件違規事實之成立。訴願主張，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。

五、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（公假）  
委員 張慕貞（代行）  
委員 吳秦雯  
委員 王曼萍  
委員 陳愛娥  
委員 盛子龍  
委員 洪偉勝  
委員 范秀羽

中華民國 108 年 8 月 12 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）