

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 10831798881 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○○建物（下稱系爭建物）陽臺設置鐵鋁窗（下稱系爭鐵鋁窗），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 10760488811 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 25 日申訴書表示，住家中之父母皆 65 歲以上，符合公寓大廈管理條例第 8 條第 2 項得設置防

墜設施之規定；因阳台下水管不順暢，每逢颱風豪雨時，陽台淹水倒灌至客廳，故加裝鋁窗以維護居家安全等語；原處分機關以 108 年 1 月 17 日北市都授建字第 1083140031 號函復訴願人

系爭鐵鋁窗結構並不符合內政部台內營字第 1020806442 號發布令之防墜設施，請訴願人依 107 年 12 月 4 日函辦理；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 10831798881 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 13 日送達，訴願人不服，於 108 年 4 月 12 日向本府提起訴願，5 月 23 日補充訴願理由，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。」

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。』……」

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……。」

二、本件訴願及補充理由略以：

（一）訴願人於 94 年初系爭建物交屋入住後即於陽臺加裝鋁窗，○○管委會於 94 年 5 月 15 日

成立，並於 94 年 8 月 4 日向主管機關報備，經市府於 94 年 11 月 4 日同意備查在案，是訴

願人於○○管委會成立前即已加裝鋁窗。

(二) 系爭鐵鋁窗係屬防墜設施，訴願人家有父母雙親為 65 歲以上，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。

三、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所在大廈之區分所有權人，有擅自於其所有系爭建物陽臺違規設置鐵鋁窗，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 項規定之情事，有該大廈規約、○○管委會 107 年 9 月 11 日南港後

山埠存證號碼 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：094-003 593-014）、93 年使字第 xxxx 號使用執照存根及竣工圖等影本附卷可稽。

四、至訴願人主張其於 94 年初設置鐵鋁窗時，該大廈之管委會尚未成立，依公寓大廈管理條例第 8 條第 2 項規定，系爭鐵鋁窗為防墜設施，訴願人家中有 65 歲以上老人，管委會不得限制住戶施作防墜設施等語。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 年初設置系爭鐵鋁窗，惟並未提出具體事證供核，原處分機關無法判定系爭鐵鋁窗之設置時間，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鐵鋁窗違反該大廈規約第 5 條第 3 款規定，尚屬有據。訴願人既主張其於 94 年初設置系爭鐵鋁窗時，○○管委會尚未成立，對此有利於己之事實，應負舉證責任，惟訴願人未能提出系爭鐵鋁窗之設置時間之相關資料，尚難對其為有利之認定；再查系爭鐵鋁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。至訴願人主張陽臺下水管不順暢，為防雨水倒灌客廳而加裝鋁窗一節；經查訴願人應循合法方式處理陽臺積水問題，尚難以防止陽臺積水等為由而邀免責。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。

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
委員	張	慕	貞
委員	范	文	清
委員	王	韻	茹
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽

中華民國 108 年 8 月 23 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）