

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 111 年 4 月 6 日北市都建字第 11161250121 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、本市大同區○○路○○號等址建築物領有 84 使字第 xxx 號使用執照（為地下 2 層，地上 9 層 RC 造建築物，下稱系爭建物），訴願人為上址○○路○○號地下○○樓（下稱系爭地下室）之所有權人。系爭建物所在之公寓大廈組織○○管理委員會（下稱系爭管委會）以民國（下同）110 年 9 月 12 日函向原處分機關反映含訴願人在內之系爭地下室等區分所有權人有不同意管理委員會進入緊急發電機室施工、擅改大門、更換公設門鎖、破壞公設等行為，請依法處置。原處分機關乃以 110 年 12 月 10 日北市都建字第 1106211926 號函（下稱 110 年 12 月 10 日函）通知訴願人等於文到 20 日內讓管理委員會進入施工改善，並以書面向臺北市建築管理工程處（下稱建管處）回覆改善情形；訴願人嗣以 110 年 12 月 31 日回復建管處略以，訴願人從未禁止大樓公共設施緊急發電機之施工，地下室要施工隨時都可以等語；原處分機關爰以 111 年 1 月 28 日北市都建字第 1116014717 號函（下稱 111 年 1 月 28 日函）通知系爭管委會略以：「……說明……旨案前經本局 110 年 12 月 10 日北市都建字第 1106211926 號函通知……及○○○限期改善，該君等函覆說明（來函影本）同意管理委員會進入修繕，故請依公寓大廈管理條例第 6 條第 2 項規定：『前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。』，請貴管委會與住戶先行協議辦理。」嗣系爭管委會以 111 年 2 月 7 日函請原處分機關查復 110 年 12 月 10 日函後續處理結果，建管處為查明訴願人是否有拒絕管委會經由系爭地下室進入緊急發電機室修繕之情事，遂於 111 年 2 月 25 日辦理現場會勘，並作成會勘結論略以：「……今日會議，地下室所有權人……○○○等均無人參加會議，故依……○○○ 110 年 12

月 31 日回文說明，請管委會聯繫地下室所有權人配合管委會後續公共設施修繕事宜……」在案。

二、嗣系爭管委會主任委員○○○（下稱○主委）於 111 年 3 月 2 日致電建管處承辦人表示訴願人已將大門上鎖，拒絕管理委員會經由系爭地下室進入修繕，是日建管處承辦人並經由○主委領勘，發現系爭地下室大門已關閉無從進入。嗣訴願人等以 111 年 3 月 2 日書面回復略以，自原處分機關 111 年 1 月 28 日來函至今 1 個多月，系爭管委會從未與訴願人等協商任何損害賠償或補償之問題，管委會未經與訴願人協商討論如何補償損害之情形下竟於 111 年 3 月 1 日帶人準備強行將新發電機送入地下室施工，訴願人當然將系爭地下室大門鎖起來不讓其施工。建管處遂再於 111 年 3 月 11 日辦理第 2 次現場會勘，並作成會勘結論略以：「……六、會勘情形及結論…… 3. 地下 2 樓所有權人○○○（代理人○○表示），管理委員會並未事先與之協商有關經過其室內專有部分致生之損害，提出改善方案及補償，故不同意管理委員會及人員進入。4. 本案經本處協調及建議雙方，惟雙方與會人員均無法達成共識。5. 會勘結論：大樓公共設施及設備係屬全體區分所有權人所共有，該設施有修繕及維修之必要，需經過地下 2 樓所有權人專有部分，經本處人員現場勘查及勸導地下 2 樓所有權人○○○（代理人○○），確有拒絕管理委員會進入修繕情事……至於管理委員會未提出改善方案及補償地下二樓所有權人之損害問題，因涉及私權，則由雙方循司法途徑查明解決。……」原處分機關審認訴願人有拒絕系爭管委會經由系爭地下室進入緊急發電機室修繕，經限期改善逾期仍未改善之情事確違反公寓大廈管理條例第 6 條第 1 項第 3 款規定，乃依同條例第 47 條第 3 款規定，以 111 年 4 月 6 日北市都建字第 11161250121 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）3,000 元罰鍰，並限期於文到 15 日內改善完畢，並向建管處報備。原處分於 111 年 4 月 12 日送達，訴願人不服，於 111 年 4 月 26 日向本府提起訴願，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 6 條規定：「住戶應遵守下列事項：一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。二、他住戶因維護、修繕專有部分、

約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。五、其他法令或規約規定事項。前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。住戶違反第一項規定，經協調仍不履行時，住戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。」第 47 條 3 款規定：「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：……三、區分所有權人或住戶違反第六條規定，主管機關受理住戶、管理負責人或管理委員會之請求，經通知限期改善，屆期不改善者。」

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、本件訴願理由略以：系爭建物 B1、B2 大門隨時開著，系爭管委會○主委也帶著工人進入公共設施將舊有發電機拆卸載走，何來阻止管委會進入公共設施緊急發電機室？又系爭管委會已向建管處申請從 B2 的樓電梯位置打通牆壁直接進入緊急發電機位置，原處分是否多此一舉？
- 三、查訴願人為系爭地下室之區分所有權人，有拒絕系爭管委會經由系爭地下室進入緊急發電機室修繕，經原處分機關限期改善，逾期仍未改善之情事，有系爭管委會 110 年 9 月 12 日函、原處分機關 110 年 12 月 10 日函及 111 年 3 月 11 日現場會勘紀錄及現場照片等影本附卷可稽。是本件違規事證明確，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張系爭建物 B1、B2 大門隨時開著，系爭管委會○主委也帶著工人進入公共設施將舊有發電機拆卸載走，何來阻止管委會進入公共設施緊急發電機室？又系爭管委會已向建管處申請從 B2 的樓電梯位置打通牆壁直接進入緊急發電機位置，原處分是否多此一舉云云。按管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用住戶之專有部分或約定專用部分時，住戶不得拒絕，為公寓大廈管理條例第 6 條第 1 項第 3 款所明定；核該條款之立法目的係使管

理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線之必要，得進入或使用住戶專有部分或約定專用部分，以維護全體區分所有權人之權利。本件據原處分機關 111 年 5 月 24 日北市都建字第 1113036959 號函所附訴願答辯書理由三（一）記載略以：「……訴願人雖於 111 年 2 月 26 日同意該管理委員會帶著○○公司之工作人員進入緊急發電機室將舊有發電機全部拆卸後搬走……惟訴願人認為管理委員會之施工未擇其損害最少之處所及方法為之，管理委員會並應修復或補償訴願人因此所生損害，故自 111 年 3 月 2 日後，訴願人拒絕該管理委員會經該地下室 2 樓專有部分進入緊急發電機室修繕緊急發電機，有 111 年 3 月 2 日現勘照片……可佐證；另建管處並於 111 年 3 月 11 日下午 2 時 30 分辦理第 2 次現場會勘及查明，訴願人當日自訴，即明白表示拒絕讓該管理委員會人員進入……」復依訴願人 111 年 3 月 2 日書面亦載明略以，自原處分機關 111 年 1 月 28 日來函至今 1 個多月，系爭管委會從未與訴願人協商任何損害賠償或補償之問題，系爭管委會未經與訴願人協商討論如何補償損害之情形下竟於 111 年 3 月 1 日帶人準備強行將新發電機送入地下室施工，訴願人當然將系爭地下室大門鎖起來不讓其施工等語；有 111 年 3 月 2 日現勘照片、訴願人等 111 年 3 月 2 日書面、原處分機關 111 年 3 月 11 日會勘紀錄等影本附卷可憑。是本案訴願人自原處分機關以 110 年 12 月 10 日函通知其限期改善後，仍有拒絕系爭管委會經由系爭地下室進入緊急發電機室修繕之事實，洵堪認定；原處分機關以原處分處訴願人法定最低額 3,000 元罰鍰，並命其於文到 15 日內改善完畢並向建管處報備，並無違誤。另訴願主張系爭管委會已向建管處申請從 B2 的樓電梯位置打通牆壁直接進入緊急發電機位置一節，尚不影響本案違規事實之成立；訴願主張，尚難據之而對其為有利之認定。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，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 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 洪 偉 勝
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 111 年 7 月 11 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）