

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 112 年 4 月 26 日北市都建字第 11260163811 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市北投區○○路○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 98 使字第 XXXX 號使用執照，訴願人為上址○○號○○樓之○○建物所有權人。原處分機關依民眾反映查得訴願人將其所有上開建室內物牆面外推，占用系爭建物○○樓梯廳範圍並設置門扇，乃以民國（下同）112 年 2 月 24 日北市都建字第 1126094484 號函（下稱 112 年 2 月 24 日函）通知訴願人於文到 20 日內以書面向臺北市建築管理工程處（下稱建管處）陳述意見，如於陳述意見期間屆滿前已自行改善者，請檢具陳述書（含相關證明文件）逕送建管處公寓大廈科憑辦，訴願人以 112 年 3 月 8 日文陳述意見略以，該空間非梯廳公共區域，乃外置玄關，為約定專用部分；原處分機關復以 112 年 3 月 21 日北市都建字第 1126013392 號函（下稱 112 年 3 月 21 日函）復訴願人該地點屬共用部分，請訴願人於文到 7 日內依使用執照竣工圖說回復原狀，並將改善後照片以書面方式寄送建管處；訴願人復以 112 年 3 月 26 日文回復建管處該共用部分約定專用等。

二、嗣原處分機關於 112 年 4 月 17 日派員至系爭建物現場勘查，發現訴願人前開違規情事仍未改善，審認訴願人對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之，違反公寓大廈管理條例第 9 條第 2 項規定，乃依同條例第 49 條第 1 項第 2 款規定，以 112 年 4 月 26 日北市都建字第 11260163811 號裁處書（下稱原處分，原處分誤載部分內容，業經原處分機關以 112 年 6 月 6 日北市都建字第 1126128727 號函更正在案）處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，且限期於文到 15 日內改善完畢並向建管處報備，逾期未辦理將連續處罰，直至改善為止。原處分於 112 年 4 月 28 日送達，訴願人不服，於 112 年 5 月 3 日向本府提起訴願，5 月 4 日補

充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

一、本件 112 年 5 月 3 日訴願書記載：「……訴願聲明：台北市政府都市發展局 112 年 4 月 26 日函，文號北市都建字第 11260163811 號，罰單編號 21775 應予廢棄……」並檢附原處分影本，訴願人嗣以 112 年 5 月 4 日訴願書載明不服之行政處分文號為原處分，經本府法務局於 112 年 6 月 1 日電洽訴願人據表示其僅係不服原處分，有該局公務電話紀錄附卷可稽，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 條規定：「本條例用辭定義如下：一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。……四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。……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 7 條規定：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：一、公寓大廈本身所占之地面。二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。四、約定專用有違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。」第 9 條第 2 項規定：「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」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	11
違反事件	住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。
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：訴願人居住該址多年，未曾遭制止，堪認各區分所有權人對該區域之使用方式已達共識，並無爭議；欲在短時間內進行拆除工程有一定困難，請撤銷原處分。

四、查訴願人有如事實欄所述將其所有建物室內牆面外推占用系爭建物○  
○樓梯廳範圍並設置門扇，而有對共用部分之使用未依其設置目的及  
通常使用方法為之之事實，有 98 使字第 XXXX 號使用執照存根及 112 年 4  
月 17 日現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其居住該址多年未曾遭制止，各區分所有權人對該區域之使用方式並無爭議，且短時間內進行拆除工程有困難云云。經查：  
按公寓大廈共用部分，不得獨立使用供做專有部分；其為連通數個專有部分之走廊，並不得為約定專用部分；住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之，但另有約定者從其約定；違反上開規定，經制止而不遵從者，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；公寓大廈管理條例第 7 條第 2 款、第 9 條第 2 項及第 49 條第 1 項第 2 款定有明文。

查本件依卷附建物所有權部列印資料影本顯示，訴願人為系爭建物○  
○號○○樓之○○所有權人。原處分機關查得訴願人將其所有上開建  
物之室內牆面外推占用系爭建物○○樓梯廳範圍並設置門扇，該梯廳  
範圍為公寓大廈共用部分，且為連通數個專有部分之走廊，不得為約  
定專用部分，前以 112 年 2 月 24 日函通知訴願人陳述意見及自行改善；  
訴願人雖以 112 年 3 月 8 日文陳述意見略以，該空間非梯廳公共區域；  
惟原處分機關業以 112 年 3 月 21 日函復訴願人說明該地點屬共用部分，  
請訴願人於文到 7 日內依使用執照竣工圖說回復原狀，並將改善後照  
片以書面方式寄送建管處；該 112 年 3 月 21 日函於 112 年 3 月 25 日送達，  
惟原處分機關於 112 年 4 月 17 日派員至現場勘查發現仍未改善，有 112  
年 4 月 17 日現場採證照片影本在卷可稽。且依原處分機關之訴願答辯  
書理由三（二）記載略以：「……透過使用執照平面圖說……本案系

爭地點為『梯廳』，社區之專有部分以外之其他部份及不屬專有之附屬建築物，乃是供住戶共同使用部分無誤；再依通常使用之目的，乃供共同使用之等候、通行空間，係屬不得為約定專用之共同部分……」據此，原處分機關審認訴願人對系爭建物共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之，違反公寓大廈管理條例第9條第2項規定，應屬有據。訴願人上開違規行為，經民眾向原處分機關反映，原處分機關乃以112年3月21日函請訴願人依限依使用執照回復原狀，業如前述，訴願人仍不遵從改善，原處分機關依公寓大廈管理條例第49條第1項第2款規定裁罰訴願人，並無違誤。訴願人主張未曾遭制止，各區分所有權人對該區域之使用已達共識等，不足採憑。至訴願人主張短時間進行拆除工程有困難，惟查原處分機關於112年3月21日函內即已通知訴願人應依使用執照竣工圖說回復原狀，訴願人尚難以短時間進行拆除工程有困難等為由，冀邀免責。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人違反公寓大廈管理條例第9條第2項規定，依同條例第49條第1項第2款規定處訴願人法定最低額4萬元罰鍰，並限期於文到15日內改善完畢並向建管處報備，逾期未辦理將連續處罰，直至改善為止，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 連 堂 凱（公出）  
委員 張 慕 貞（代行）  
委員 王 曼 萍  
委員 盛 子 龍  
委員 洪 偉 勝  
委員 范 秀 羽  
委員 邱 駿 彥  
委員 郭 介 恒  
委員 宮 文 祥

中華民國 112 年 7 月 7 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（112年8月14日以前）或向臺北高等行政法院（112年8月15日以後）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；臺北高等行政法院地址：臺北市士

林區福國路 101 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)