

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 4 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 3 月 23 日北市都建字第 1126012242 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

事實

本市中山區○○○路○○段○○巷○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 61 使字第 xxxx 號使用執照，原處分機關依民眾反映審認訴願人○○○、○○○、○○○、○○○等 4 人（下稱訴願人等 4 人）及案外人○○○計 5 人於系爭建物○○樓至○○樓樓梯間設置門扇，乃以民國（下同）112 年 2 月 2 日北市都建字第 1126087644 號函通知其等 5 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。經其等以 112 年 2 月 22 日陳述意見書向建管處陳述意見後。原處分機關審認訴願人等 4 人及案外人○○○於系爭建物○○樓至○○樓樓梯間設置門扇，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，乃依同條例第 49 條第 1 項第 4 款規定，以 112 年 3 月 23 日北市都建字第 1126012242 號函（下稱原處分）通知訴願人等 4 人及案外人○○○於文到 10 日內自行拆除改善，逾期未改善將依法裁罰。該函於 112 年 4 月 6 日送達，訴願人等 4 人不服，於 112 年 4 月 18 日向本府提起訴願，6 月 17 日補充訴願資料，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、查本件訴願書訴願請求欄記載略以：「請求撤銷中華民國 112 年 3 月 23 日北市都建字第 1106012242 號函……」並檢附原處分影本，揆其真意，應係對原處分不服，訴願書所載文號應係誤繕，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。……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 16 條第 2 項規定：「住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入……。」第 49 條第 1 項第 4 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：……四、住戶違反第十六條第二項或第三項規定者。」

信託法第 1 條規定：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」第 9 條第 1 項規定：「受託人因信託行為取得之財產權為信託財產。」

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：系爭門扇係訴願人等 4 人之母親於 68 年間設置，嗣訴願人等 4 人於 101 年間始繼承系爭建物之○○樓及○○樓；又該建物已信託登記予○○股份有限公司，訴願人等 4 人已非所有權人；公寓大廈管理條例於 84 年 6 月 28 日始公布施行，倘本案適用該條例，係對已存在且尚未終結之事實發生適用效力之不真正溯及既往情形；系爭建物樓梯僅供各層住戶出入使用，並無公共安全目的或用途，拆除系爭門扇將損及訴願人等 4 人之財產利益及居家安全；原處分違反比例原則應予撤銷。

四、查系爭建物○○樓至○○樓樓梯間有設置門扇之事實，有 61 使字第 xx xx 號使用執照存根及 112 年 2 月 1 日現場採證照片等影本附卷可稽。

五、惟按住戶不得於樓梯間設置門扇；違者，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；上開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；為公寓大廈管理條例第3條第8款、第16條第2項及第49條第1項第4款所明定。本件依原處分機關答辯書理由三（一）記載略以：「…查系爭地點3、4樓建物所有權部之信託財產委託人登載姓名與本案訴願書所載相符，以及其戶籍資料登載為系爭地點，應屬本條例第3條第8款所稱之住戶……」似基於訴願人等4人及案外人○○○為系爭建物○○樓、○○樓信託財產之委託人，及其等設籍於系爭建物○○樓等，審認其等為系爭建物住戶，就其等於系爭建物○○樓至○○樓樓梯間設置門扇一事，予以裁處。然依系爭建物○○樓及○○樓建物所有權相關部別列印資料所示，系爭建物○○樓、○○樓業於111年12月30日由訴願人等4人及案外人○○○辦理信託登記予案外人○○股份有限公司所有，則系爭建物○○樓、○○樓區分所有權人應如何認定？公寓大廈管理條例第3條第8款所指「區分所有權人」究為信託登記後之委託人（訴願人等4人及案外人○○○）或受託人（○○股份有限公司）？抑或須檢視信託契約之約定始得認定？若應以受託人為區分所有權人，得否僅依戶籍資料逕予認定設籍者即符合公寓大廈管理條例第3條第8款所指「經區分所有權人同意而為專有部分之使用者」情形？尚有未明；遍查全卷，原處分機關就上開疑義並無說明或檢附調查資料，此涉及公寓大廈管理條例第3條第8款、第16條第2項及第49條第1項第4款之解釋與適用，容有先予究明之必要。況依卷附個人戶籍資料影本所示，訴願人○○○並未設籍於系爭建物○○樓或○○樓，答辯書所述與事實不合，亦有再予釐清確認之必要。綜上，本件涉及公寓大廈管理條例第3條第8款、第16條第2項及第49條第1項第4款之解釋與適用，應由原處分機關報請中央主管機關核釋釐清後憑辦。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起90日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第81條，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  
月 10 日

中華民國

112

年

7

日