

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 4 月 24 日北市都建字第 11261134421 號裁處書，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

一、本市中山區○○○路○○段○○巷○○之○○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 112 年 3 月 23 日函）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。訴願人等 4 人不服 112 年 3 月 23 日函，向本府提起訴願，經本府以 112 年 7 月 10 日府訴二字第 1126082016 號訴願決定：「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。」在案。

二、期間，原處分機關於 112 年 4 月 20 日派員至系爭建物現場勘查，發現前開違規情事仍未改善，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 4 月 24 日北市都建字第 11261134421 號裁處書（下稱原處分，因發文日期誤繕，業經原處分機關以 112 年 7 月 21 日北市都建字第 1126145919 號函更正在案）處訴願人等 4 人及案外人○○○新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並限期於文到 10 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 112 年 4 月 26 日及 28 日送達，訴願人等 4 人不服，於 112 年 5 月 3 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、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……。」

- 二、本件訴願理由略以：系爭門扇係於 68 年間設置迄今已 40 餘年；在系爭建物將進行危老重建及拆除之際，公務員未曾會同訴願人等勘查；前

次行政處分要求訴願人等於文到後 10 日內拆除系爭門扇，旋於 112 年 4 月 20 日複查，並於 4 月 24 日即作出本件處分，未給予訴願人等充裕拆除系爭門扇時間；原處分機關對系爭門扇究竟危害何等公共利益或法益隻字未提，原處分明顯違反比例原則，應予撤銷。

三、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 4 月 20 日現場採證照片等影本附卷可稽。

四、惟查本件依原處分機關 112 年 6 月 26 日北市都建字第 1123042960 號函所附訴願答辯書理由三所載，原處分機關據以裁罰訴願人等 4 人及案外人○○○者，係以其等 5 人為系爭建物○○樓、○○樓信託財產登記在案之委託人（按：其等 5 人於 111 年 12 月 30 日將系爭建物○○樓、○○樓辦理信託登記予○○股份有限公司所有），且其等設籍於系爭建物等，審認其等為系爭建物住戶，而予裁處。然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。前揭公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款所指「區分所有權人」，於建物所有權人（委託人）辦理信託登記予他人（受託人）所有時，究指信託登記後之委託人或受託人？抑或須檢視信託契約之約定內容始得認定？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，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，影響訴願人等是否為上開規定所指應負違規責任主體之認定，原處分機關就此並無說明或檢附調查資料，容有先予究明之必要。復查本府前於審議訴願人等 4 人不服 112 年 3 月 23 日函提起之訴願案時，考量上開疑義影響訴願人等 4 人是否為上開公寓大廈管理條例規定所指應負違規責任主體之認定，以 112 年 7 月 10 日府訴二字第 1126082016 號訴願決定：「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。」請原處分機關將上開疑義報請中央主管機關核釋釐清後憑辦在案。茲因尚未獲釋釐清，爰本案仍有俟中央主管機關就上開疑義核釋釐清後再予憑辦之必要。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。

五、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 陳 愛 娥

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 8 月 23 日