

訴 願 人 ○○○即○○早餐店

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 114 年 4 月 17 日北市都建字第 11461027551 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、本市信義區○○路○○號等建築物，領有 XX 使字第 XXXX 號使用執照，為地上 7 層地下 1 層 1 棟 116 戶鋼筋混凝土造建築物（下稱系爭建物），訴願人於上址○○號○○樓（門牌整編前為本市信義區○○街○○巷○○弄○○號）獨資經營「○○早餐店」。原處分機關依民眾反映查得訴願人於系爭建物 1 樓共同走廊設置商用大型冷氣室外機及商用冷凍櫃之散熱風扇（下稱系爭設備），涉違反公寓大廈管理條例第 9 條第 2 項規定，乃以民國（下同）113 年 9 月 13 日北市都建字第 11330455412 號函（下稱 113 年 9 月 13 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 113 年 10 月 22 日書面陳述意見後，原處分機關仍審認訴願人已違反公寓大廈管理條例第 9 條第 2 項規定，乃以 113 年 11 月 29 日北市都建字第 1136047615 號函（下稱 113 年 11 月 29 日函）請訴願人於文到 10 日內拆除改善，並檢附改善後照片送建管處公寓大廈科憑辦；該函於 113 年 12 月 4 日送達。

二、嗣原處分機關分別於 114 年 2 月 25 日、4 月 15 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 114 年 4 月 17 日北市都建字第 11461027551 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，且限期於文到 20 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 114 年 5 月 7 日送達，訴願人不服，於 114 年 5 月 21 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 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……。」

二、本件訴願理由略以：系爭建物○○號 1 樓後門及所銜接之外牆屬於訴願人所承租之專用部分，該外牆上裝設系爭設備於法有合；原處分機關未說明理由即率斷系爭設備所設置之位置範圍屬於系爭建物所屬公寓大廈之「共同走廊」，原處分有不備理由之違誤；縱認系爭設備設置之位置屬「共同走廊」，然系爭設備所占

之空間範圍僅距系爭建物外牆緣不及 50 公分，並未占用「共同走廊」通常使用之主要公共空間，不影響通行，更無妨礙住戶出入或避難逃生動線等，請撤銷原處分。

三、查訴願人有如事實欄所述於系爭建物 1 樓共同走廊設置系爭設備，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 xx 使字第 xxxx 號使用執照之竣工圖 1 樓平面圖、配置圖、114 年 2 月 25 日及 4 月 15 日現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭設備所設置之外牆屬於其承租之專用部分範圍，其所占空間距建物外牆不及 50 公分，並未影響通行或避難逃生動線云云：

（一）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及社區內各巷道、防火巷弄，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。

（二）查本件依卷附系爭建物所領有 xx 使字第 xxxx 號使用執照之竣工圖 1 樓平面圖及配置圖顯示，自○○路進入系爭建物 1 樓通道後（○○號 1 樓即通道右側之房屋），通道盡頭設有逃生梯，逃生梯前方左轉或右轉均有走廊，通往各 1 樓住戶之後門，系爭設備即設置於右轉後第 1 間房屋後側之外牆上，確已占用 1 樓走廊之公共空間。原處分機關前以 113 年 9 月 13 日函通知訴願人陳述意見及自行改善；訴願人雖以 113 年 10 月 22 日書面陳述意見略以，系爭設備放置位置皆在訴願人使用面積範圍內，並無逾越面積使用等語，惟原處分機關仍審認訴願人已違反公寓大廈管理條例第 9 條第 2 項規定，乃以 113 年 11 月 29 日函復訴願人其陳述內容並無理由，請於文到 10 日內拆除改善，並檢附改善後照片送建管處公寓大廈科憑辦；該函於 113 年 12 月 4 日送達，惟原處分機關於 114 年 2 月 25 日及 4 月 15 日派員至系爭建物現場勘查發現仍未改善，有 114 年 2 月 25 日及 4 月 15 日現場採證照片影本在卷可稽，是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，且經制止仍不遵從改善，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。又依 114 年 2 月 25 日及 4 月 15 日現場採證照片所示，系爭設備均設置於系爭建物○○號○○樓房屋後方外牆之牆面上，該等設備體積均凸出於外牆，並占用走廊之公共空間，並非屬訴願人

之專用部分範圍，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 20 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。

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	連	堂	凱
委員	張	慕	貞
委員	陳	愛	娥
委員	盛	子	龍
委員	邱	駿	彥
委員	李	瑞	敏
委員	王	士	帆
委員	陳	衍	任
委員	周	宇	修
委員	陳	佩	慶
委員	邱	子	庭

中 華 民 國 114 年 8 月 15 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）