

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 114 年 7 月 4 日北市都建字第 11461313391 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、本市大安區○○○路○○段○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 xx 使字第 xx xx 號使用執照，為地上 11 層地下 1 層 1 棟 22 戶之鋼筋混凝土造建築物，其地下 1 層之核准用途為防空避難室，訴願人為系爭建物 1 樓及地下室（下稱系爭地下室）之區分所有權人。系爭建物之公寓大廈組織○○大廈管理委員會（下稱管委會）於民國（下同）114 年 2 月 10 日向原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）反映，系爭建物經本府消防局（下稱消防局）實施消防安全設備檢查，發現有消防幫浦、緊急發電機等缺失項目，根據 69 年 12 月 10 日本府警察局消防警察大隊消防安全設施會勘紀錄表（下稱 69 年 12 月 10 日消防安全設施會勘紀錄表）記載，系爭建物設有 3kw 發電機於系爭地下室、設有 16HP 消防幫浦（汽油）1 台附緊急電源，依原始建築物設計，皆置放於地下 1 樓公共水池附近，惟訴願人拒絕管委會進入其所有系爭地下室進行維修更新，影響大樓住戶之公共安全等情。原處分機關乃以 114 年 3 月 18 日北市都建字第 1146090801 號函（下稱 114 年 3 月 18 日函）通知訴願人於文到 20 日內以書面向建管處陳述意見，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）逕送建管處憑辦。訴願人於 114 年 4 月 8 日以書面向原處分機關陳述略以：「……說明：……本棟大樓（即○○大廈）管委會意欲使用部分地下室私權空間，本人欣然同意。……惟本建築物處精華地段，購入時極為昂貴，貸款負擔極其沉重，本次管委會意欲使用部分地下室私權空間，不是只是公共管路通過，而是劃定一個可自由進出的專屬空間放置機器，並須設計機器產生噪音之防治，加上通道面積估算約 5 坪以上……當然不能無償使用私人財產，請轉管委會主委儘快與本人連絡，協商承租使用合約，簽妥合約即可進行相關事宜。……」經原處分機關以 114 年 4 月 25 日北市都建字第 1146017519 號函（下稱 114 年 4 月 25 日函）復訴願人，並副知管委會主

委略以：「……說明：……二、臺端稱希望與管委會協商使用合約、簽妥合約即可進行一節，係屬私權範疇，請自行協商；另按公寓大廈管理條例第 6 條第 1 項第 3 款……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。……請臺端於文到 10 日內與管委會聯繫協議進入大安區○○○路○○段○○號地下室修繕消防設備之日期，並以書面回覆本局憑辦，倘有違反上開規定之情形，本局將依法裁罰。」訴願人於 114 年 5 月 5 日以書面表示同意管委會欲使用部分地下室私權空間，並請管委會主委於 114 年 5 月 6 日簽訂租約等語，復於 114 年 5 月 10 日以電子郵件向原處分機關表示管委會不願協商補償事宜。

二、嗣建管處以 114 年 6 月 2 日北市都建寓字第 1146021582 號會勘通知單（下稱 114 年 6 月 2 日會勘通知單）通知訴願人及管委會，為系爭建物地下 1 樓消防幫浦進行維修工作，訂於 114 年 6 月 16 日辦理會勘，並請管委會委請消防幫浦修繕專業人員到場進行維修，並重申訴願人主張公寓大廈公共設備長期占用專有部分空間，應由管委會負擔建物承租責任等事宜，係屬私權紛爭，請逕向區公所調解委員會申請調解或循司法途徑解決。訴願人於 114 年 6 月 11 日以書面向建管處要求暫停 114 年 6 月 16 日現場會勘；經建管處以 114 年 6 月 12 日北市都建寓字第 1146027347 號函（下稱 114 年 6 月 12 日函）通知訴願人準時出席 114 年 6 月 16 日現場會勘，並請訴願人遵守公寓大廈管理條例第 47 條規定，出席配合完成修繕工作。建管處於 114 年 6 月 16 日辦理現場會勘，當日訴願人委託律師出席，嗣經建管處作成 114 年 6 月 16 日會勘紀錄略以：「……六、出席人員意見：（一）○○○君（受託人○○○律師）意見：○○○路○○段○○號地下室所有權人○○○未出席，委託○○○律師出席。○律師未經授權允許進入修繕，○先生並請求主管機關職權釐清設置及修繕『是否有得地下室所有權人同意』。（二）消防局意見：依本市 69 年 12 月 10 日消防安全設施會勘紀錄表，要求大樓原有 16HP 消防泵並 3kw 發電機於地下室，應修繕改善，並已開立舉發及行政怠金在案。（三）○○大廈管委會主委……意見：113 年 1 月區權會有討論是否將消防泵及緊急發電機移至頂樓設置，惟各住戶經討論後，認為移機設備需重新請建築師及消防設備師重新畫圖方可移機，工程浩大，且 11 樓住戶因天花板結構無法承載設備重量，有安全疑慮，故不採此方案，並決議在案。七、會勘結論：地下室所有權人未同意○○大廈管委會進入地下室修繕大樓原有消防幫浦，違反公寓大廈管理條例第 6 條第 1 項第 3 款規定，後續依同條例第 47 條規定裁處。」並以 114 年 7 月 1 日北市都建寓字第 1146130407 號函檢送上開會勘紀錄予訴願人在案。

三、原處分機關審認訴願人有拒絕管委會進入系爭地下室修繕系爭建物原有消防幫浦，經限期改善逾期仍未改善之情事，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 114 年 7 月 4 日北市都建字 11461313391 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 114 年 7 月 9 日送達，訴願人不服，於 114 年 7 月 29 日向本府提起訴願，8 月 6 日、8 月 21 日、9 月 18 日、9 月 24 日、10 月 7 日、10 月 28 日、11 月 5 日、11 月 26 日補充訴願理由，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：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府……。」第 3 條第 1 款、第 2 款、第 4 款、第 8 款、第 9 款規定：「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。九、管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。」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 36 條第 2 款規定：「管理委員會之職務如下：……二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。」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、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 原處分機關 114 年 6 月 2 日會勘通知單並非單純現場勘查，而係以「維修一個不存在的 16HP 消防幫浦」之名執行改建施工，訴願人僅同意協商簽租約使用，並未同意管委會未簽租約即直接施工或進入私有空間。系爭地下室現場已不存在 69 年 12 月 10 日消防安全設施會勘紀錄表所載 16HP 消防泵，地下室內既無 16HP 消防泵何以能修繕改善？訴願人為現系爭地下室所有權人，也可以拒絕，緊急電源即 3kw 發電機需有應設置通往室外之有效換氣設備，另需有防水構造，系爭地下室並非合適設置地點。
- (二) 管委會○姓主委曾至地下室現勘，明知現場僅有一座已廢棄之加壓筒，並曾請廠商提供估價，該估價高出樓頂設置最底標價格近 2 倍，然○姓主委卻仍藉區權會名義對外放話地下室存在有消防泵與緊急發電機，並稱因移機困難，無法將該等設備移出地下室。訴願人係臺北市大安區○○大廈地下室之合法所有權人，原處分機關所稱須「修繕」之 16HP 柴油消防幫浦，實際上並不存在，地下室從未設置該項設備，113 年消防安檢舉發單記載「消防幫浦組件拆除」，顯示早已無該 16HP 消防幫浦，何以稱存在於地下室又要去維修它。合理推測本棟大樓 16HP 消防幫浦於 69 年或許僅屬「備檢」，並未實際安裝，且整棟大樓現場未發現任何安裝基座、錨栓或管線殘留，證明從未實際安裝存在。

三、查訴願人為系爭地下室之區分所有權人，其拒絕管委會進入系爭地下室修繕消防設備，經原處分機關限期改善逾期仍未改善之情事，有管委會 114 年 2 月 4 日通知訴願人配合修繕之郵局存證信函、114 年 2 月 10 日函、原處分機關 114 年 3 月 18 日函、114 年 4 月 25 日函、114 年 6 月 2 日會勘通知單、114 年 6 月 12 日函、114 年 6 月 16 日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、至訴願人主張系爭地下室不存在原「16HP 消防幫浦」設備，無從進行維修，原處分機關未查明管委會陳述是否屬實、必要，即讓管委會強制施工於其私有產權空間云云：

- (一) 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；住戶違反公寓大廈管理

條例第 6 條第 1 項規定，經協調仍不履行時，管理負責人或管理委員會得按其性質請求各主管機關或訴請法院為必要之處置；主管機關受理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，處區分所有權人或住戶 3,000 元以上 1 萬 5,000 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；揆諸公寓大廈管理條例第 6 條第 1 項第 3 款、第 3 項、第 47 條第 3 款等規定自明。公寓大廈管理條例第 6 條第 1 項第 3 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。

(二) 查本件系爭建物經消防安全檢查發現有消防幫浦、緊急電源等設備缺失，又據 69 年 12 月 10 日消防安全設施會勘紀錄表記載設有 3kw 發電機於系爭地下室、設有 16HP 消防幫浦（汽油）1 台附緊急電源，管委會協調訴願人配合修繕不成，於 114 年 2 月 10 日函請建管處處理。原處分機關遂以 114 年 3 月 18 日函請訴願人於文到 20 日內以書面向建管處陳述意見。訴願人雖於 114 年 4 月 8 日以書面向原處分機關表示，其同意大樓管委會欲使用部分地下室私權空間，惟不能無償使用，請管委會主委儘快與其連絡，協商承租使用合約，簽妥合約即可進行相關事宜；經原處分機關以 114 年 4 月 25 日函復訴願人其與管委會協商使用合約係屬私權範疇，並敘明依公寓大廈管理條例第 6 條第 1 項第 3 款規定，請訴願人於文到 10 日內與管委會聯繫協議進入系爭建物地下室修繕消防設備之日期等，訴願人於 114 年 5 月 5 日以書面表示同意管委會欲使用部分地下室私權空間，並請管委會主委於 114 年 5 月 6 日簽訂租約等語，又於 114 年 5 月 10 日以電子郵件向原處分機關表示管委會不願協商補償事宜等語。嗣經建管處以 114 年 6 月 2 日會勘通知單通知訴願人訂於 114 年 6 月 16 日辦理系爭建物地下 1 樓消防幫浦維修工作之會勘，會勘當日訴願人雖委託律師出席，惟訴願人律師表示其未經訴願人授權允許進入修繕，訴願人仍未同意管委會進入系爭地下室進行消防設備修繕，有原處分機關 114 年 6 月 16 日會勘紀錄及系爭地下室門扇緊閉之現場照片附卷可稽。

(三) 復依卷附 69 年 12 月 10 日消防安全設施會勘紀錄表記載，系爭建物設有 3 kw 發機於系爭地下室、16HP 消防幫浦（汽油）1 台附緊急電源；且依原處分機關 114 年 6 月 16 日會勘紀錄所載，消防局業說明系爭建物原有 16HP 消防幫浦並 3kw 發電機於系爭地下室及應修繕改善，足認系爭建物確有因消防安全設備損壞缺失，其修繕必須進入、使用訴願人專有部分之必要。依公寓

大廈管理條例第 6 條第 1 項第 3 款規定，訴願人自不得拒絕管委會必須進入或使用其專有部分。訴願人主張大樓原合法設置 16HP 消防幫浦之共用設施已不存在系爭地下室即無從修繕、消防設備可設置在樓頂云云，惟查系爭建物之消防安全設備之缺失，前經消防局以 112 年 3 月 24 日北市消預字第 1123000547 號、113 年 3 月 6 日北市消預字第 11330005211 號裁處書裁罰系爭建物之全體區分所有權人在案。嗣以 113 年 6 月 21 日第 11492 號舉發違反消防法案件及限期改善通知單命系爭建物之全體區分所有權人於該通知單送達次日起 20 日改善完畢，訴願人不服，提起訴願，經本府以 113 年 9 月 30 日府訴二字第 1136084438 號訴願決定駁回在案。旋系爭建物之區分所有權人成立管委會，並於 114 年 1 月 16 日經原處分機關同意備查，管委會為改善消防設備之缺失，縱原消防幫浦或發電機已拆除，依消防法規定，亦應回復原有設備之消防設備，訴願主張，自不可採。是本案訴願人自原處分機關以 114 年 3 月 18 日函通知其限期改善後，仍有拒絕管委會進入地下室修繕之事實，洵堪認定。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 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 陳 衍 任  
委員 周 宇 修  
委員 邱 子 庭  
委員 陳 陽 升

中 華 民 國 115 年 2 月 2 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）