

臺北高等行政法院判決

110年度訴字第872號

111年1月27日辯論終結

原告 南華投資股份有限公司

代表人 陳弘修（董事長）

訴訟代理人 姜震律師

被告 臺北市政府都市發展局

代表人 黃一平（局長）

訴訟代理人 林歷安

汪文莉

沈紘毅

上列當事人間公寓大廈管理條例事件，原告不服臺北市政府中華民國110年6月2日府訴二字第1106100992號及同日府訴二字第1106100993號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，查無行政訴訟法第218條準用民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依行政訴訟法第218條準用民事訴訟法第385條第1項前段之規定，准原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、事實概要：

臺北市○○區○○街00號等建築物係地上11層地下1層之RC造建築物，領有民國70使字第2134號使用執照，該公寓大廈已設立萬象大樓管理委員會（下稱萬象大樓管委會）以執行該公寓大廈管理維護工作，並向被告報備在案。原告為上址00之00號0樓及00之00號0樓建築物（下合稱系爭2建物）之所有權人。茲被告所屬建築管理工程處（下稱建管處）接獲

民眾反映系爭2建物經住戶於共同走廊堆積雜物及設置門扇（下稱系爭門扇），經被告分別以109年5月27日北市都建字第1093176734號函及同日北市都建字第1093176765號函（下合稱系爭2函）通知原告就上述涉違反公寓大廈管理條例第16條第2項規定情事，限期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）送建管處憑辦。系爭2函均於109年6月4日送達。嗣被告於109年10月21日、12月10日派員前往系爭2建物勘查發現，現場之雜物固已清除完竣，惟系爭2建物各自之系爭門扇均仍未拆除改善，因認原告違規情事未改善完成，而有違反公寓大廈管理條例第16條第2項規定之情形，爰依同條例第49條第1項第4款及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（下稱裁罰基準）規定，以110年2月19日北市都建字第11061263921號裁處書（下稱原處分1）及同日北市都建字第11061272621號裁處書（下稱原處分2）分別各處原告新臺幣（下同）4萬元罰鍰（罰鍰均已繳納完畢），並限期於文到20日內改善完畢後向建管處報備，逾期未辦理將依同條例續處，直至改善為止。原處分1及原處分2均於110年2月22日送達，原告不服，分別提起訴願而經臺北市政府110年6月2日府訴二字第1106100992號（下稱訴願決定1）及同年月日府訴二字第1106100993號（下稱訴願決定2）訴願決定駁回，遂提起本件行政訴訟。

二、原告主張要旨及聲明：

（一）主張要旨

1.按公寓大廈管理條例乃84年6月28日制定公布，依該條例第63條規定，係自公布日施行。又中央法規標準法第13條規定，法規明定自公布或發布日施行者，自公布或發布之日起算至第3日起發生效力。準此，公寓大廈管理條例應於84年6月30日生效。基於法律不溯及既往原則，於公寓大廈管理條例生效施行前已完結的行為，即無公寓大廈管理條例之適用。

01 2.復按行政罰法第4條明文規定：「違反行政法上義務之處
02 罰，以行為時之法律或自治條例有明文規定者為限。」為
03 使行為人對其行為有所認識，進而擔負其在法律上應有的
04 責任，自應以其違反行政法上義務行為時之法律有明文規
05 定者為限，方符合處罰法定主義。再者，行政機關對於人
06 民有所處罰，必須確實證明其違法的事實。倘不能確實證
07 明違法事實的存在，其處罰即不能認為合法（參酌改制前
08 行政法院39年判字第2號判例）。又，公寓大廈管理條例
09 第16條第2項、第49條第1項規範對象應為住戶的違規「行
10 為」，而非違規「狀態」，故自應以住戶有於共同走廊等
11 處所「設置」門扇等禁止規範之「行為」，始克該當上引
12 法條所規定違反行政法上義務的構成要件。

13 3.系爭2建物係在70年12月31日完成建築，72年2月17日辦理
14 「第一次登記」，而原告其後始以「判決移轉」而取得所
15 有權（原因發生日期：84年7月10日）。又系爭2建物於70
16 年12月31日建築完成時，即做為「零售市場」用途之使
17 用，系爭2建物於原告依判決取得所有權前即已存有系爭
18 門扇，亦即在共同走廊設置系爭門扇的行為時點係發生在
19 70年間。被告未能證明系爭門扇確實是原告於公寓大廈管
20 理條例84年6月30日生效施行後所設置，蓋70年間並無該
21 條例之適用，設置人行為時更無認識其行為責任的可能，
22 故被告適用生效施行在後之公寓大廈管理條例處罰原告及
23 命限期改善，實有違反法律不溯及既往原則及處罰法定原
24 則之違法情事。

25 4.訴願決定1、2之理由欄中雖載：「……另按新訂法規所規
26 範之法律關係，如跨越新、舊法規施行時期，除法規別有
27 規定外，於新法施行後，即應適用新法規。此係將新法規
28 適用於，舊法規施行時期已發生，且新法規施行後仍繼續
29 存在之事實或法律關係，並非將新法規溯及適用於其施行
30 前之事實或法律關係，自與禁止法律溯及既往原則無涉。
31 ……」惟查，如前所述，公寓大廈管理條例乃於84年6月3

01 0日因「全新制定、公布、生效」之條例。亦即，在84年6
02 月30日「前」根本無「舊法」存在可言。基此全新制定頒
03 布之新法，本即應有「法律不溯及既往原則」之適用。亦
04 即，於公寓大廈管理條例84年6月30日生效施行前已完結
05 的行為，即無該條例之適用。上開訴願決定所載理由，顯
06 係誤認有「新法」及「舊法」之適用，亦誤認此為法律變
07 更從新原則之適用。

08 5.上開法律主張，亦經本院108年度訴字第70號判決在案，
09 且該案與本案事實亦屬類同，爰援引該判決所闡理由，以
10 茲上開主張。

11 (二)聲明

12 1.訴願決定1及原處分1均撤銷。

13 2.訴願決定2及原處分2均撤銷。

14 3.訴訟費用由被告負擔。

15 三、被告之答辯及聲明：

16 (一)答辯要旨

17 1.被告對原告作成之原處分1及原處分2，合法有據，於法並
18 無違誤：

19 (1)臺北市政府104年3月26日府都建字第10462009901號公
20 告：「……公告事項：一、本府依公寓大廈管理條例規
21 定主管之公寓大廈管理業務，自104年5月1日起依規定
22 委任本府都市發展局辦理……。」

23 (2)查原告為系爭2建物之之所有權人（即公寓大廈之區分
24 所有權人），應屬公寓大廈管理條例第3條第8款所稱之
25 住戶；又原告並未爭執系爭門扇之所有權歸屬，是以系
26 爭門扇確屬原告所有，堪信為真實。次查系爭2建物成
27 立萬象大樓管委會並向被告報備有案，依內政部86.2.2
28 6台（86）內營字第8672309號函釋意旨（乙證11），該
29 管委會依公寓大廈管理條例第16條第5項負有先行制止
30 義務。本案萬象大樓管委會知悉住戶有違規情事，經制
31 止無效後，即以108年12月6日108年字第1081206001號

函報請主管機關處理，可謂該管委會業已踐行公寓大廈管理條例第16條第5項所定應由管委會先行制止之程序，並落實公寓大廈住戶自治之立意。

(3)本案經派員現場勘查，訴外人主委曾君現場表示系爭門扇均係84年後設置，被告依70使字第2134號使用執照1樓平面圖所示（乙證12），系爭2建物前之系爭門扇外推占用到共同走廊，且系爭門扇開啟後易造成通行或出入的阻礙，故認定有影響住戶公共安全，乃以系爭2函請原告陳述意見，惟原告逾期皆未提出意見。再查內政部營建署68年5月21日台內營字第17675號函（乙證13）：「鐵門非屬建築法所稱之建築物及雜項工作物，是鐵門之裝設除有違反建築法令應依法論處外係屬私權範圍如有爭議應訴請法院裁判解決。」申言之，系爭門扇並非建築法之適用範圍，難謂其為違建物而應依相關規定處理。則於是類情形因其設置於公寓大廈內，自應符合公寓大廈管理條例之規範。又查原告自始提出之救濟過程之訴願及訴訟起訴狀理由，僅於理由書敘明係86年取得系爭2建物所有權，均未提出系爭門扇為公寓大廈管理條例施行前即已存在之證明文件。是以，被告於109年12月10日現場勘查（乙證5）系爭門扇仍未拆除，審認違反公寓大廈管理條例第16條第2項規定，爰依同條例第49條第1項第4款規定，各處4萬元罰鍰並限期20日內改善完畢，原處分1及原處分2應均屬有據。

2.縱原告主張系爭門扇係在取得建物所有權前即已存有之事為真，然原處分1及原處分2尚無違反法律不溯及既往原則及處罰法定原則：

(1)按「公寓大廈管理條例制定於84年6月28日，係基於臺灣地狹人稠，傳統獨立或公寓式建築不敷需求，而在一定面積上興建集合式高樓大廈可提供大量的個別居住空間，因市場機制而不斷推出，為避免眾人居住於集合式住宅內可能產生之紊亂，該條例之意旨即要求屬於特定

01 公寓大廈之全體住戶共同遵守規約或法令，而謀該住宅
02 區域之安寧、安全之適宜居住，達到安居之目的。故在
03 此條例立法精神下，基於條例所生之公法上責任，未必
04 均屬重視行為人故意過失之行為責任，亦有為達上揭安
05 居目的，而令住戶負擔基於其與物之間的關聯而生之狀
06 態責任。……」（最高行政法院109年判字第586號判決
07 意旨參照）

08 (2)次按「公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓
09 大廈，於本條例施行後仍應設立管理委員會，並依現行
10 公寓大廈管理條例第16條第2項規定之住戶應維護公共
11 安全義務，屬於全體住戶於公寓大廈共同生活存續期間
12 均應履行持續性義務，不分公寓大廈取得建照執照係在
13 公寓大廈管理條例施行之前或之後，均有適用。……」
14 （最高行政法院109年上字第14號判決意旨參照），又原
15 告援引本院108年度訴字第70號判決，業經最高行政法
16 院109年度上字第14號判決廢棄，併予敘明。

17 (3)再按「按對物的狀態具有事實上管領力者，得以負責之
18 觀點，課予排除危險、回復安全之義務，即所謂之狀態
19 責任，是一種對物責任，無涉權利義務的繼受問題。公
20 寓大廈管理條例制定目的係為加強建築物之管理維護，
21 以提昇居住品質，而為達維護公共安全之目的。該條例
22 第16條第2項前段即規定：『住戶不得於樓梯間……設
23 置門扇……。』核係課予住戶不得阻礙通行之責任，其
24 責任內容，著重與物之關係，不問該狀態之產生，來自
25 於人之行為或自然因素，對物有事實管領力之人負有排
26 除危險、回復安全之義務，於未履行時，即已違反義
27 務。……」（本院103年度訴字第1728號判決意旨參
28 照）。

29 (4)且觀公寓大廈管理條例係為加強公寓大廈之管理維護提
30 昇居住品質而制定（參本條例第1條第1項規定），又同
31 條例第16條第2項係為維護公共安全所訂，均有其公益

01 目的。倘其行為所造成之不符合法規所訂之公寓安全狀
02 態，應可依同條例所定之規定，要求改善及裁罰。否
03 則，倘如原告所述，他人設置後，主管機關即不得令其
04 改善，亦不能對其裁罰，任令違反狀態長期存在危害居
05 住安全及品質，實非該條例訂定之本旨。

06 3.因系爭門扇已於涉訟中拆除，故被告已無法實際測量系爭
07 門扇打開後佔據走道之寬度如何，然而依據依系爭2建物7
08 0使字第2134號使用執照及一樓平面圖顯示，系爭2建物一
09 樓走道寬度為3米（參閱本院卷第119頁即乙證12），而觀
10 諸本件被告於110年12月15日至現場勘查之相片（參閱本
11 院卷第123、125頁即乙證17、18），其地板上牆板隔間及
12 系爭門扇長期開關在地板上所留下之痕跡顯示，原告在系
13 爭45之19號及45之23號隔間牆外分別外推設置門板寬度約
14 1.5米及1米，並於門板上有設置外推鐵門，該兩扇鐵門打
15 開後之寬度約1米。故系爭門扇已有阻礙逃生及影響公共
16 安全之虞。

17 4.揆諸前揭法院判決及公寓大廈管理條例立法意旨，原告為
18 系爭2建物之所有權人，對於系爭2建物設置系爭門扇有事
19 實上管領力，又系爭門扇設置已生阻礙逃生通道有影響公
20 共安全之虞，實已違反公寓大廈管理條例第16條第2項之
21 規定。案經管委會予以制止，亦經被告發函制止，原告改
22 善義務已經發生，惟其猶未改善，可資認定其違反應為改
23 善之作為義務，即該當同條例第49條第1項第4款之要件，
24 原處分1及原處分2就其違反作為義務部分予以裁罰、就其
25 應負之狀態責任命其履行改善義務，自屬合法有據。

26 (二)聲明

27 1.原告之訴駁回。

28 2.訴訟費用由原告負擔。

29 四、如事實概要欄所載之事實，有系爭2建物之建物登記謄本
30 （本院卷第28至29頁），萬象大樓管委會108年12月6日108
31 年字第1081206001號報請主管機關處理函及被告109年5月27

01 日北市都建字第1093176734號函及同年月日北市都建字第10
02 93176765號函（原處分卷第7至14頁）、原處分1（本院卷第
03 31至35頁）、原處分2（本院卷第37至41頁）、訴願決定1
04 （本院卷第43至47頁）及訴願決定2（本院卷第49至53頁）
05 等附卷可稽，且為兩造所不爭執，堪信為真實。

06 五、本院之判斷：

07 (一)公寓大廈管理條例旨在創設以管理委員會作為自治管理機
08 制，並建構以公共安全、公共安寧與公共衛生為核心價值之
09 公寓大廈共同生活秩序：

10 1.現行公寓大廈管理條例係由行政院於82年2月25日提出草
11 案函請立法院審議，其總說明即開宗明義：近年來，由於
12 高層公寓大廈隨社會經濟發展與人口大量都市化而激增，
13 有關其住戶權利義務關係日趨複雜，於區分所有與管理維
14 護上所產生的爭議也層出不窮；諸如專有及共有權屬界定
15 混淆不清、附屬共用設施之管理維護、違規使用及對公共
16 安全與衛生之危害問題等。鑑於上開建築物管理維護對社
17 會秩序及人民權益之保障攸關重大，亟需制定專法以為管
18 理等意旨。而該草案第16條第2項全文：「住戶不得於防
19 火間隔、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜
20 物或設置柵欄、門扇。」之說明：「一、參照民法第793
21 條，規定住戶間公共安全、公共安寧及公共衛生之維護義
22 務。二、為達維護公共安全之目的，爰明定防火間隔、樓
23 梯間、共同走廊、防空避難設備等處所不得擅自堆置雜物
24 或設置柵欄、門扇等，以免妨礙逃生避難。」等語；草案
25 第39條第1項第4款規定：「有下列行為之一者，由直轄
26 市、縣（市）主管機關處新臺幣4萬元以上20萬元以下罰
27 鍰：……四、住戶違反第16條第2項之規定者。」說明載
28 謂：「違反規定情節較重者處4萬元以上20萬元以下罰
29 鍰」等語。草案第43條全文：「本條例施行前已建造完成
30 之公寓大廈，應依本條例規定成立管理組織。」說明載謂
31 「規定舊有公寓大廈應依本條例有關事項成立管理組織，

新舊公寓大廈一體適用，以維公平性及利於管理。」經立法院審議，將原草案第16條第2項文字修改為：「住戶不得於防火間隔、防火巷弄、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佔巷道妨礙出入。」；維持草案第39條全文未修改，將草案第43條文字修改為：「本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，應依本條例規定成立管理組織。前項公寓大廈得不受第7條各款不得為約定專用部分之限制。」後，於84年6月9日制定通過，經總統以同年月28日（84）華總(一)義字第4316號令制定公布施行。

2. 前揭條例自公布施行後，發現有諸多窒礙難行之處，行政院乃於91年5月24日提出修正草案函請立法院審議。其中修正草案第16條第2項全文：「住戶不得於私設通路、防火隔間、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佔巷道妨礙出入。但防空避難設備，得為原核准範圍之使用，其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。」修正理由說明載謂：「第2項本文增訂私設通路、開放空間、退縮空地，並參考內政部86年4月17日台(86)內營字第8672620號之解釋，防空避難設備得為原核准範圍之使用，其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用，增訂但書規定」等語。修正草案第47條第1項序文及第4款全文：「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣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：四、住戶違反第16條第2項或第3項規定者。科新臺幣100萬元以上500萬元以下罰金；致重傷者，處6個月以上5年以下有期徒刑，得併科新臺幣50萬元以上250萬元以下罰金。」修正理由說明載謂：「二、第1項序文增列得令

其限期改善或履行義務，逾期不改善或不履行者，得連續處罰之規定。三、第4款配合修正條文第16條第3項，增列『或第3項』之規定。」修正草案第53條全文：「本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第25條第4項規定，互推1人為召集人，並召開第1次區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。前項公寓大廈於區分所有權人會議訂定規約前，以第58條規約範本視為規約。但得不受第7條各款不得為約定專用部分之限制。對第1項未成立管理組織並報備之公寓大廈，直轄市、縣（市）主管機關得分期、分區、分類（按樓高或使用之不同等分類）擬定計畫，輔導召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。」修正理由說明載謂：「一、條次變更。二、將本條例施行細則第14條之規定移列於第1項，另公寓大廈管理組織申請報備處理原則第4點之報備申請人為公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人，與本條例施行細則第14條之由召集人報備之規定，似有未合，爰增訂『成立管理委員會或推選管理負責人』。三、為使公寓大廈之管理維護事項，不因未訂定規約而無法運作，爰增訂第2項規定。四、對第1項未成立管理組織並報備之公寓大廈，直轄市、縣（市）主管機關得分期、分區、或依樓高或使用之不同等分類擬定計畫，輔導召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備之規定，爰增訂第3項。」等語。經立法院審議，維持草案第16條第2項之條次，而於但書內容增列「開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用」；維持草案第47條第1項序文及第4款之文字內容，僅將條次移列為第49條；草案第53條部分則僅將第2項內之「第58條」配合其原來條次變更改為「第60條」，並移列條次為

第55條，其餘文字內容均未修改，而於92年12月9日修正通過，經總統於92年12月31日公布修正全文施行。

3.揆諸前開說明，公寓大廈管理條例之制定目的係有鑑於當時法律不足以規範現有公寓大廈之權屬界定、管理維護及住戶間複雜之權利義務關係，更無法解決區分所有權人或住戶間之相關爭議，為建構新的社會秩序及保障公寓大廈住戶之權益，故制定專法予以規範。足徵該條例旨在創設公寓大樓應成立管理委員會作為自治管理機制，建構以公共安全、公共安寧與公共衛生為核心價值之公寓大廈共同生活秩序。

(二)公寓大廈管理條例第16條第2項規定之住戶應維護公共安全義務，屬於全體住戶於公寓大廈共同生活存續期間內均應履行之持續性義務：

1.按公寓大廈管理條例第16條第2項本文及第5項規定：

「（第2項）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5項）住戶違反前4項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理。」

2.由該條例第16條之前開規定內容可知，在公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，於該條例施行後仍應設立管理委員會，並依現行公寓大廈管理條例規範住戶間之權利義務關係。且依該條例第16條第2項規範意旨可知，維護公共安全之義務，屬於全體住戶於公寓大廈共同生活存續期間內均應履行之持續性義務，不分公寓大廈取得建造執照係在公寓大廈管理條例施行之前或之後，均有適用（最高行政法院109年上字第14號判決意旨參照）。又「公寓大廈管理條例制定於84年6月28日，係基於臺灣地狹人稠，傳統獨立或公寓式建築不敷需求，而在一定面

01 積上興建集合式高樓大廈可提供大量的個別居住空間，因
02 市場機制而不斷推出，為避免眾人居住於集合式住宅內可
03 能產生之紊亂，該條例之意旨即要求屬於特定公寓大廈之
04 全體住戶共同遵守規約或法令，而謀該住宅區域之安寧、
05 安全之適宜居住，達到安居之目的。故在此條例立法精神
06 下，基於條例所生之公法上責任，未必均屬重視行為人故
07 意過失之行為責任，亦有為達上揭安居目的，而令住戶負
08 擔基於其與物之間的關聯而生之狀態責任。」（最高行政
09 法院109年判字第586號判決意旨參照）。

10 (三)又公寓大廈管理條例第49條第1項第4款規定：「有下列行為
11 之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣4萬元以上2
12 0萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改
13 善或不履行者，得連續處罰：……四、住戶違反第16條第2
14 項或第3項規定者。」是公寓大廈住戶依該條例第16條第2項
15 規定，負有維護公共安全之義務，不得於私設通路、防火隔
16 間、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、
17 防空避難設備等處所，堆置雜物、設置柵欄、門扇或其他障
18 礙設施。而依同條例第49條第1項第4款規定，主管機關對於
19 違反上開規定者，除予以裁罰外，並得令其限期改善或履行
20 義務，逾期不改善或不履行者，得連續處罰。

21 (四)經查：

22 1.原告為「萬象大樓」公寓大廈之區分所有權人，該公寓大
23 廈已設立萬象大樓管委會以執行該公寓大廈管理維護工
24 作，並向被告報備在案，業如前述。

25 2.而原告所有之系爭2建物確實分別曾經存有隔間牆設置之
26 空間以及系爭外推門扇（系爭門扇目前業已拆除），其中
27 系爭00之00號及00之00號隔間牆分別外推設置門板寬度約
28 1.5米及1米之空間，並均於門板上有設置外推鐵門，鐵門
29 打開後之寬度均約1米等節，業經被告提出現場勘驗相
30 片，並於準備程序中說明因系爭門扇已於涉訟中拆除，故
31 被告已無法實際測量系爭門扇打開後佔據走道之寬度，惟

01 由被告於110年12月15日至現場勘查之相片（本院卷第12
02 3、125頁）顯示，其地板上牆板隔間及系爭門扇長期開關
03 在地板上有留下之痕跡，該痕跡足資證明前情，有準備程
04 序筆錄在卷可佐，復為原告所不爭執。觀諸系爭2建物之7
05 0使字第2134號使用執照及一樓平面圖顯示，系爭2建物一
06 樓走道寬度為3米（參閱本院卷第119頁），則前揭牆板隔
07 間及系爭門扇在空間距離上如鐵門未經開啟，通道僅餘寬
08 1.5米至2米，如鐵門業經開啟，則通道更是僅餘0.5米至1
09 米之寬度，於一般通行上即顯有困難，遑論緊急事故發生
10 時，足徵該等狀態顯有阻礙逃生及影響公共安全之虞，要
11 屬明確。

12 3.依內政部86.2.26台（86）內營字第8672309號函釋意旨，
13 公寓大廈管委會對於違反公寓大廈管理條例第16條第2項
14 知情形，依同條例第16條第5項負有先行制止義務。本案
15 萬象大樓管委會知悉住戶有違規情事，經於108年6月11日
16 召開管理委員會後公布會議紀錄要求改善，惟未獲改善，
17 嗣被告始受民眾反映前情，業如前述，復為原告所不爭
18 執。本件可謂該管委會業已踐行公寓大廈管理條例第16條
19 第5項所定應由管委會先行制止之程序，並落實公寓大廈
20 住戶自治之立意。而被告於接獲反應後，曾分別以系爭2
21 函通知原告，限期就上述違規情事以書面向建管處陳述意
22 見，如於陳述意見期間屆滿前已自行改善者，請檢具陳述
23 書送建管處憑辦。原告收受後，被告於109年10月21日、1
24 2月10日派員前往系爭2建物勘查發現，現場之雜物固已清
25 除完竣，惟系爭2建物各自之系爭門扇均仍未拆除改善，
26 因認原告違規情事未改善完成，而有違反公寓大廈管理條
27 例第16條第2項規定之情形，爰依同條例第49條第1項第4
28 款及裁罰基準規定，以原處分1、2分別裁處原告4萬元罰
29 鍰（罰鍰均已繳納完畢），並限期於文到20日內改善完畢
30 後向建管處報備，逾期未辦理將依同條例續處，直至改善

01 為止之事實，乃為兩造所不爭執，而為本院判決之事實基
02 礎。

03 4.查本件之裁處基礎，在於公寓大廈管理條例第16條第2項
04 本文之內容係對於個別住戶之要求，以期維護全體之安
05 居，如有違反，且違反之狀態未被排除前，改善義務即持
06 續存在，與該違反之事實是否源自於義務人之故意、過
07 失，或義務人有無造成違反狀態之其他作為要屬無涉。準
08 此，為履行該等公共安全狀態之維護，原告身為區分所有
09 權人，又不否認其對於系爭2建物及系爭門扇具有管領之
10 力，自有依法改善之義務。至該系爭門扇是否為其所興
11 建，或係屬早年興建，實無妨其義務之成立。觀諸本件原
12 告所有系爭2建物於遭裁罰時確實有前揭隔間牆分別外推
13 並裝置有系爭門扇之情形，核已妨礙毗鄰住戶之出入，並
14 影響逃生安全，危害公共安全甚明，自符合現行公寓大廈
15 管理條例第16條第2項規定之危害公共安全行為態樣。縱
16 該等隔間牆及系爭門扇之設置係在公寓大廈管理條例施行
17 之前，而不能逕就其設置行為適用現行公寓大廈管理條例
18 第49條第1項第4款規定予以裁罰，惟系爭2建物所在之處
19 係屬公寓大廈，揆諸前開公寓大廈管理條例之立法沿革及
20 規範意旨，原告本應依該條例第16條第2項規定負有不得
21 危害公共安全之義務，是其對於系爭隔間牆及系爭門扇自
22 負有拆除義務；然其因管委會通知改善仍不履行，被告獲
23 悉後發函請其陳述意見並限期改善，後至現場勘查經認定
24 仍未改善完成，被告始適用現行公寓大廈管理條例第49條
25 第1項第4款規定，作成原處分1、2而予以裁罰，核諸上開
26 規定及說明，自屬適法有據。原處分1、2並無違法，訴願
27 決定1、2予以維持，核無不合。原告訴請撤銷，為無理
28 由，應予駁回。

29 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第98條第
30 1項前段，判決如主文。

31 中 華 民 國 111 年 2 月 17 日

臺北高等行政法院第七庭

審判長法官 許麗華

法官 梁哲瑋

法官 林學晴

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書。（須按他造人數附繕本）

三、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書。（行政訴訟法第241條之1第1項前段）

四、但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人。（同條第1項但書、第2項）

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所需要件
(一)符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1. 上訴人或其法定代理人具備律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
(二)非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1. 上訴人之配偶、四親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4. 上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所

01

屬專任人員辦理法制、法務、訴願
業務或與訴訟事件相關業務者。

是否符合(一)、(二)之情形，而得為強制律師代理之例外，
上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出(二)所示關係
之釋明文書影本及委任書。

02

中 華 民 國 111 年 2 月 17 日

03

書記官 劉道文