

臺北高等行政法院判決

地方行政訴訟庭第三庭

113年度巡簡字第4號

113年11月26日辯論終結

原告 王秋淳  
被告 桃園市政府

代表人 張善政  
訴訟代理人 林國棟  
陳孟彥律師  
複代理人 鄧文宇律師

上列當事人間公寓大廈管理條例事件，原告不服內政部中華民國112年8月21日台內訴字第1120032442號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

- 一、訴願決定及原處分均撤銷。
- 二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、事實概要：

原告為桃園市○○區○○○路0段000號「中壢區-○○00社區」（下稱系爭社區）13樓區分所有權人，因其直下層即系爭社區12樓漏水，該社區管理委員會協調原告配合進入檢測及修繕未果，系爭社區12樓區分所有權人向被告陳情，經被告建築管理處於111年12月20日、112年1月7日、112年1月30日發函多次通知原告限期改善，另於112年2月7日、同年5月23日召開會議協調、會勘，原告均未出席。被告審認原告違反公寓大廈管理條例第6條第1項第2款規定，依同條例第47條第3款規定，以112年5月31日府都建寓字第1120148686號裁處書（下稱原處分）裁處原告罰鍰新臺幣（下同）3,000元，並於文到30日內改善或履行義務、職務，屆期不改善或不履行者得連續處罰。原告提起訴願，經內政部訴願決定駁

01 回，於是提起本件行政訴訟。

02 二、原告主張及聲明：

03 (一)主張要旨：

04 1.被告函文僅要求配合公寓大廈管理條例第6條第1項第2款規  
05 定，原告未收到被告進入住家要求也未拒絕進入，被告也無  
06 證據證明原告拒絕之事實。原告僅拒絕開協調會及敲除浴室  
07 防水層修繕。

08 2.原告112年6月9日始收到被告112年5月23日會勘通知，無法  
09 參加。

10 3.在被告三次發文期間，原告有讓營造商金藏營造人員進入住  
11 家查看。

12 (二)聲明：訴願決定及原處分均撤銷。

13 三、被告答辯及聲明：

14 (一)答辯要旨：

15 1.被告多次發函限期命原告依公寓大廈管理條例第6條第1項第  
16 2款規定妥處以釐清漏水原因，且召開協調會議及辦理會  
17 勘，原告均拒絕協調亦未派員出席會議。

18 2.原告雖主張無新發生之漏水事證而拒絕配合修繕檢測，然未  
19 提出證明以無漏水情事發生，本件確有進入原告所有之專有  
20 部分勘查之必要。

21 (二)聲明：原告之訴駁回。

22 四、爭點：原告收到被告建築管理處函文之後，是否有拒絕配合  
23 12樓住戶及管理委員會進入檢測及修繕之情事？

24 五、本院之判斷：

25 (一)事實概要欄記載之事實，除上開爭點外，其餘均為兩造所不  
26 爭執，並有被告建築管理處111年12月20日函（訴願卷第105  
27 至106頁）、112年1月7日函（訴願卷第107至108頁）、112  
28 年1月30日函（訴願卷第109頁）、112年2月7日開會通知單  
29 （訴願卷第116頁）、112年5月23日會勘通知單（訴願卷第1  
30 21頁）、原處分（本院卷第57至58頁）及訴願決定（本院卷  
31 第59至64頁）在卷可稽，此部分之事實，應堪認定。

01 (二)按公寓大廈管理條例第6條第1項第2款規定：「住戶應遵守  
02 下列事項：…二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用  
03 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  
04 分時，不得拒絕。」第3項規定：「住戶違反第1項規定，經  
05 協調仍不履行時，住戶、管理負責人或管理委員會得按其性  
06 質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。」第47條第  
07 3款規定：「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管  
08 機關處新臺幣3千元以上1萬5千元以下罰鍰，並得令其限期  
09 改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處  
10 罰：…三、區分所有權人或住戶違反第6條規定，主管機關  
11 受理住戶、管理負責人或管理委員會之請求，經通知限期改  
12 善，屆期不改善者。」

13 (三)原告並無拒絕配合12樓住戶及管理委員會進入檢測及修繕之  
14 情事：

15 1.依前開被告建築管理處111年12月20日函、112年1月7日函及  
16 112年1月30日函內容，僅告知原告因12樓浴室嚴重漏水需進  
17 入原告住家屋內勘查，並請原告分別於111年12月30日、112  
18 年1月13日及112年2月17日前妥善處理以釐清漏水原因並函  
19 覆被告建築管理處，而原告父親於111年12月26日、112年1  
20 月10日、112年2月1日函覆內容（訴願卷110至115頁），僅  
21 說明該漏水並非13樓的責任，且已經沒有漏水，拒絕挖除13  
22 樓地磚重做防水層，並未表明拒絕配合進入屋內檢測及修  
23 繕。又被告112年2月7日開會通知單係於前日始送達原告址  
24 設管理委員會人員收受，112年5月23日會勘通知單則未提供  
25 任何原告收受之證明，原告亦表示在6月才收到會勘通知  
26 單，被告對此則未表示意見（本院卷第363頁），況且縱使  
27 原告未參加漏水修繕協調會，亦不表示原告拒絕配合進入屋  
28 內檢測及修繕。

29 2.證人林佳慶於本院審理時到庭具結證稱：那時伊在金藏營  
30 造，負責系爭社區建案修繕工作，最早大概在111年10月的  
31 時候，原告有報修漏水的工作要處理，報修是12樓的住戶，

01 伊等接到通知之後，在10月就去勘查，那個時間點確實有漏  
02 水，就派技術人員去13樓進行修繕的工作，期間陸陸續續至  
03 少有4、5次以上，期間維持接近2個月左右。經過反覆的修  
04 繕及測試，大概在12月的時候，在12樓就已經觀察不到有水  
05 源，修繕就算是一個結束；伊是主任，是曾德峰的主管，相  
06 關的修繕會委託曾德峰處理及修繕，伊有看過原告跟曾德峰  
07 之間的Line對話紀錄；12月之後，還是有持續做報修的工作，  
08 伊等每次派人進去看，都沒有發現漏水，沒有漏水的痕  
09 跡。12樓住戶希望把漏水處理的保固延長，伊等有把這件事  
10 情跟聯上公司講，之後伊就不清楚了；伊忘記12樓住戶是否  
11 有要求把天花板補起來，但在發現漏水的那段期間，有要求  
12 把13樓住戶的地板敲除，伊等後來有跟建商回報，修繕方式  
13 並非一定做敲除才是最佳的；當時伊等找到漏水源應該是在  
14 13樓的浴室地板排水，那個地方的防水層有破口，就把破口  
15 補起來，也有再潑水去試，後來水就慢慢乾了，到12月就沒  
16 有什麼水了；在處理漏水的期間，原告沒有拒絕讓伊等進來  
17 修繕及勘查，如果伊有聯絡上本人，都是按照約定的時間，  
18 讓伊等進去做修繕的動作；伊是以肉眼觀察加上觸覺檢測漏  
19 水有無修復，原則上肉眼看到的，觸覺摸得到水就是很嚴  
20 重，市場上儀器只是檢測潮濕，跟是否有漏水伊個人認為是  
21 兩件事情；目前案子在修繕都是修繕到住戶覺得沒有再漏水  
22 了，才會停止修繕，期間如果住戶有再報修的話，就會再去  
23 施工，因為伊等是責任施工，也不會因為沒有儀器，就不去  
24 修繕；修繕完成之後，12樓住戶有再報修，但是去看就是沒  
25 有漏水的情況等語（見本院卷第364至366頁），復參酌原告  
26 提出之111年11月16日至112年1月6日與曾德峰之LINE對話紀  
27 錄（本院卷第254至257頁），可徵原告於12樓住戶報修漏水  
28 之後，已配合負責系爭社區修繕之金藏營造林佳慶及曾德峰  
29 等人至屋內進行修繕工作，且林佳慶亦表示於修繕之後，未  
30 再發現12樓有漏水的情形。

31 3. 又被告未能提出於111年12月20日、112年1月7日、112年1月

01 30日發函通知原告之後，12樓住戶及管理委員會要求進入原  
02 告住家並遭到原告拒絕之事實及證據（本院卷第362頁、第4  
03 04頁）。綜觀上情，實難認原告有拒絕配合12樓住戶及管理  
04 委員會進入檢測及修繕之情事，不符合公寓大廈管理條例第  
05 6條第1項第2款規定之構成要件。是被告作成原處分，於法  
06 有違。

07 (四)被告依公寓大廈管理條例第47條第3款規定以原處分裁罰原  
08 告，有所違誤，訴願決定未予糾正，亦有未合。是原告訴請  
09 撤銷訴願決定及原處分，為有理由，應予准許。

10 (五)本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本  
11 院斟酌後，核與判決結果不生影響，不另一一論述，併此敘  
12 明。

13 六、結論：原處分及訴願決定違法。原告訴請撤銷，為有理由，  
14 應予准許。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日  
16 法 官 邱士賓

17 一、上為正本係照原本作成。

18 二、如不服本判決，應於送達後20日內，以原判決違背法令為理  
19 由，向本院地方行政訴訟庭提出上訴狀並表明上訴理由（原  
20 判決所違背之法令及其具體內容，以及依訴訟資料合於該違  
21 背法令之具體事實），其未表明上訴理由者，應於提出上訴  
22 後20日內補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起  
23 上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他  
24 造人數附繕本）。

25 三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，  
26 逕以裁定駁回。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日  
28 書記官 林苑珍