

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 105 年 12 月 19 日北市都建字第 105

62874600 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

#### 主文

原處分關於命訴願人於文到 15 日內報備提供住戶違規情事制止及相關資料部分撤銷，由原處分機關於文到次日起 30 日內另為處分；其餘訴願駁回。

#### 事實

訴願人於本市信義區○○街○○巷○○弄○○號建築物（下稱系爭建物）經營○○行，經本市信義區公所市容會報提報系爭建物後方巷道有堆放雜物之情形（列管編號：1050803），經原處分機關查認該巷道為防火間隔，於民國（下同）105 年 8 月 1 日前往案址張貼禁止堆放雜物之公告，並查得現場所堆置之雜物（竹簍、雜物）為訴願人經營蔬果行營業上使用之器具，乃於 105 年 9 月 6 日派員前往案址查看，發現現場堆置雜物情形仍未改善，乃再於同年 9 月

13 日前往案址張貼禁止堆放雜物之公告。嗣原處分機關於 105 年 10 月 28 日派員前往案址查看，發現現場堆置雜物情形仍未改善，乃以 105 年 11 月 14 日北市都建字第 10562811300 號函請訴

願人於文到 7 日內陳述意見，該函於 105 年 11 月 18 日送達。惟訴願人未於上開期限內陳述意見

，原處分機關復分別於 105 年 11 月 29 日、12 月 2 日及 12 日派員前往案址查看，發現現場堆置雜

物情形仍未改善，審認系爭建物後方防火間隔堆置雜物，訴願人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 105 年 12 月 19 日北市都建字第 10562874

600 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並限期於文到 15 日內向本市建築管理工程處報備提供住戶違規情事制止及相關資料，逾期未辦理將依公寓大廈管理條例續處，直至改善為止。訴願人不服，於 106 年 1 月 18 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

一、本件訴願人雖於訴願書記載：「……台北市建築管理工程處來函裁處書（北市都建字第 10562874601 號）……這樣就罰本人四萬塊罰款，實不合理，懇請建管處撤回罰單。……」惟原處分機關 105 年 12 月 19 日北市都建字第 10562874601 號函僅係檢送 105 年

12 月 19 日北市都建字第 10562874600 號裁處書等予訴願人，揆其真意，應係對該裁處書不服，合先敘明。

二、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 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。」

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……。」

三、本件訴願理由略以：裁處書所提之雜物非訴願人所堆放，民眾來來往往，經常堆放雜物於巷弄之內，亦有向轄區派出所員警報案，請求協助改善。訴願人承租此處做小生意，剛好在防火間隔邊，這樣就處罰訴願人 4 萬元，實不合理，請撤銷裁罰。

四、查訴願人為系爭建物之使用人，於系爭建物後方防火間隔堆置雜物，經原處分機關分別於 105 年 8 月 1 日、9 月 13 日前往案址張貼禁止堆放雜物之公告，有系爭建物建造執照存根

及其建築圖說、現場採證照片、案址張貼之公告照片等影本附卷可稽，原處分機關審認訴願人違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，並依同條例第 49 條第 1 項第 4 款規定裁

罰 4 萬元罰鍰，自屬有據。

五、至訴願人主張現場堆放雜物非其所為，係來往之民眾所置放，並有報警處理，其僅承租系爭建物做小生意，剛好在防火間隔邊，不應裁罰訴願人云云。按公寓大廈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，公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項定有明文。其立法意旨及規範目的，係為維護建築物公共安全及避免妨礙逃生避難，是公寓大廈住戶不得於防火間隔

等處所堆置雜物，此乃維護公共利益所必要；從而，防火間隔一經堆置雜物，即屬違反該條例第 6 條第 2 項之規定。查本件系爭建物後方防火間隔堆置之雜物有竹簍、紙箱（側面印刷文字為大華 新鮮蔬菜 品質保證）、塑膠置物盒（箱）、推車等，且有以推車作為門擋壓住系爭建物之鐵門，有現場採證照片影本附卷可稽；是訴願人違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定之事實，洵堪認定。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為裁處訴願人法定最低額 4 萬元罰鍰，揆諸前揭規定，並無不合，此部分原處分應予維持。

六、惟按公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定：「住戶不得於……防火間隔……等處所堆置雜物……。」倘若住戶違反該項規定者，由直轄市主管機關等處 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，為公寓大廈管理條例第 49 條第 1 項第 4 款所明定。查本件原處分機關查得訴願人於系爭建物後方防火間隔堆置雜物，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，處訴願人 4 萬元罰鍰，固屬有據。惟查原處分機關限期訴願人於文到 15 日內向本市建築管理工程處報備提供住戶違規情事制止及相關資料，逾期未辦理將依公寓大廈管理條例續處，直至改善為止之處分，與同條例第 49 條第 1 項關於「並得令其限期改善，屆期不改善者，得連續處罰」之規定不合，則原處分機關 105 年 12 月 19 日北市都建字第 10562874600 號裁處書，命訴願人於文到 15 日內報備提供住戶違規情事制止及相關資料，即有疑義。是為求原處分之正確適法，應將原處分關於命訴願人於文到 15 日內報備提供住戶違規情事制止及相關資料部分撤銷，由原處分機關於決定書送達之日起 30 日內另為處分。

七、綜上論結，本件訴願為部分無理由，部分為有理由，依訴願法第 79 條第 1 項及第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 袁秀慧  
委員 張慕貞  
委員 柯格鐘  
委員 范文清  
委員 王韻茹  
委員 吳秦雯  
委員 王曼萍  
委員 陳愛娥  
委員 盛子龍  
委員 劉昌坪

市長 柯文哲請假  
副市長 陳景峻代行  
法務局局長 袁秀慧決行

如對本決定駁回部分不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）