

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 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 107 年 2 月 27 日北市都建字第 1073

2467000 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

事實

原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）接獲民眾檢舉，訴願人所有之本市松山區○○○路○○段○○號○○樓建築物（下稱系爭建築物）之樓梯間有擺放私人物品影響逃生安全等情。案經原處分機關以民國（下同）107 年 1 月 10 日北市都建字第 10732429000 號函

（下稱 107 年 1 月 10 日函）通知訴願人對系爭建築物樓梯間及共同走廊堆置雜物，涉違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，於文到 20 日內以書面向建管處陳述意見，未獲回應。經原處分機關於 107 年 2 月 12 日派員至系爭建築物現場勘查，發現樓梯間及共同走廊堆置雜物之情形仍未完全改善，乃審認訴願人違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，依同條例第 49 條第 1 項第 4 款規定，以 107 年 2 月 27 日北市都建字第 10732467000 號裁處書（下稱原處分）處訴

願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並限期文到 15 日內改善完畢後向建管處報備，逾期未辦理將續處。原處分於 107 年 3 月 2 日送達，訴願人不服，於 107 年 3 月 31 日向本府提起訴願，4 月 23

日補正訴願程式，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。
……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 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。」

行政罰法第 9 條第 3 項及第 4 項規定：「行為時因精神障礙或其他心智缺陷，致不能辨識其行為違法或欠缺依其辨識而行為之能力者，不予處罰。」「行為時因前項之原因，致其辨識行為違法或依其辨識而行為之能力，顯著減低者，得減輕處罰。」第 18 條第 3 項規定：「依本法規定減輕處罰時，裁處之罰鍰不得逾法定罰鍰最高額之二分之一，亦不得低於法定罰鍰最低額之二分之一；同時有免除處罰之規定者，不得逾法定罰鍰最高額之三分之一，亦不得低於法定罰鍰最低額之三分之一。但法律或自治條例另有規定者，不在此限。」

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	13
違反事件	住戶於……樓梯間、共同走廊……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。
法條依據（公寓大廈管理條例）	第 49 條第 1 項第 4 款
法定罰款額度（新臺幣：元）	40000 以上 200000 以下
裁罰基準（新臺幣：元）	40000
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：訴願人罹患失智症已有一段時間，原處分機關所寄通知單，訴願人
收件後未告知家人，也不記得有收到過，故家人不知情有收到本案相關通知單，直到收
到原處分才發現此案，並在了解本案後立即將樓梯間清理乾淨。請體恤訴願人罹患失智
症無法正常傳遞訊息跟表達意見，也曾經離家走失過；請撤銷原處分。

三、查原處分機關審認訴願人有如事實欄所述於系爭建築物之樓梯間及共同走廊堆置雜物之
情事，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，乃以原處分處訴願人 4 萬元罰鍰，並限
期文到 15 日內改善完畢後向建管處報備；有系爭建築物之建物標示部及所有權部、 106
年 12 月 21 日及 107 年 2 月 12 日之現場採證照片等影本附卷可稽。是原處分機關認定訴願
人

於系爭建築物樓梯間及共同走廊堆置雜物，有違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定
之情事，應係依同條例第 49 條第 1 項第 4 款規定裁處訴願人；原處分固非無見。

四、惟按行政程序法第 9 條規定：「行政機關就該管行政程序，應於當事人有利及不利之情
形，一律注意。」第 36 條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束
，對當事人有利及不利事項一律注意。」另按公寓大廈住戶不得於樓梯間、共同走廊等
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；違者，由直轄市、縣（市）主管機關處 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；揆諸公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項及第 49 條第 1 項第
4

款等規定自明。查本件依卷附系爭建築物之建物標示部及所有權部影本所示，訴願人為
系爭建築物之所有權人（權利範圍：全部），屬公寓大廈之區分所有權人，為公寓大廈
管理條例第 3 條第 8 款所定之住戶，亦為同條例第 16 條第 2 項所定之規範主體。是以，
本

件原處分機關係以訴願人於系爭建築物之樓梯間及共同走廊堆置雜物，違反公寓大廈管
理條例第 16 條第 2 項前段規定，而依同條例第 49 條第 1 項第 4 款規定裁處訴願人，則訴
願

人是否有於系爭建築物之樓梯間、共同走廊等處所堆置雜物之行為，即為本案主要待證
事實。

五、然據本府 106 年 12 月 12 日及 107 年 2 月 12 日單一陳情系統列印畫面等影本顯示之市民
反映

內容略以，系爭建築物為訴願人之配偶○○○（亦為本案之訴願代理人）即本市○○里里長之住家，住家內有飼養寵物，另於系爭建築物之樓梯間有堆放紙箱、垃圾包等雜物影響逃生安全，管理委員會多次勸導無效；復依訴願書之理由欄記載：「……○○○為敝人先生，○○○先生罹患失智症已有一段時間……○○○先生收件後並未告知家人……也全然不記得，故家人根本不知情有收到關於該案的相關通知單，直到○○○先生收到 貴局的裁處書才發現此案件，並在了解該案後也立即將樓梯間清理乾淨也拍照存證……。」並檢附 104 年 9 月 13 日臺中市政府警察局豐原分局潭北派出所及 105 年 2

月 24 日本府警察局松山分局中崙派出所受理訴願人配偶○○○報案協尋訴願人之受（處）理失蹤人口案件登記表、○○醫院 106 年 2 月 2 日診斷證明書（醫師囑言略以：生活功能無法自理，臨床失智症量表 CDR：3，不認識親朋及記憶功能缺損症狀）等影本供參。綜觀上述資料，本件原處分機關查得系爭建築物之樓梯間及共同走廊有堆置雜物情形，其行為人是否為訴願人？似非無疑；為究明上述疑義，本府法務局乃以 107 年 6 月 1 日北市法訴二字第 1076090401 號函詢原處分機關，請就其據以認定訴願人係於系爭建築物樓梯間及共同走廊堆置雜物之行為人之事證補充說明；並經原處分機關以 107 年 6 月 12 日北市都建字第 10735908800 號函復略以，系爭建築物係 1 層 1 戶，訴願人為系爭建築物之區分所有權人，訴願人既為住戶則該當公寓大廈管理條例第 49 條第 1 項第 4 款規定處罰之對象，又訴願人未依原處分機關 107 年 1 月 10 日函所定期限陳述意見，基於無法還原當下現場堆置雜物情形，僅能依事後查得之事證客觀合理推斷訴願人係堆置雜物之行為人。惟依原處分機關補充答辯內容，似未考量上開單一陳情系統之市民反映事項及訴願書記載理由及所附資料，僅以訴願人為系爭建築物之所有權人及未依限陳述意見為由，即推斷訴願人係堆置雜物之行為人，尚嫌率斷。準此，本件訴願人是否有於系爭建築物之樓梯間及共同走廊堆置雜物之行為而違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定之事實既有未明，即有再予以釐清確認之必要，原處分機關逕依同條例第 49 條第 1 項第 4 款規定裁處訴願人，與行政程序法第 9 條及第 36 條之規定尚難謂合。

六、再按行政罰法第 9 條第 3 項及第 4 項規定：「行為時因精神障礙或其他心智缺陷，致不能辨識其行為違法或欠缺依其辨識而行為之能力者，不予處罰。」「行為時因前項之原因，致其辨識行為違法或依其辨識而行為之能力，顯著減低者，得減輕處罰。」第 18 條第 3 項規定：「依本法規定減輕處罰時，裁處之罰鍰不得逾法定罰鍰最高額之二分之一，亦不得低於法定罰鍰最低額之二分之一；同時有免除處罰之規定者，不得逾法定罰鍰最高額之三分之一，亦不得低於法定罰鍰最低額之三分之一。但法律或自治條例另有規定者，不在此限。」查本件訴願代理人主張訴願人罹患失智症、無法正常傳遞訊息跟表達意見，並檢附上開臺中市政府警察局豐原分局潭北派出所及本府警察局松山分局中崙派

出所受（處）理失蹤人口案件登記表、○○醫院 106 年 2 月 2 日診斷證明書等影本供參；復據○○醫院 106 年 2 月 2 日所作訴願人之診斷證明書影本之診斷欄記載：「……歸因於他處其他疾病所致之失智症合併行為障礙……廣泛性特發性癲癇及癲癇症候群……大腦腫瘤」另依醫師囑言欄記載：「病患因上述疾病導致生活功能無法自理（臨床失智症量表 CDR : 3) ……大小便功能無法自行控制，也有不認識親朋及記憶功能缺損症狀，宜續門診追蹤治療」是以，縱認訴願人有於系爭建築物之樓梯間及共同走廊堆置雜物之行為，其是否有行政罰法第 9 條第 3 項所定因精神障礙或其他心智缺陷，致其不能辨識其行為違法或欠缺依其辨識而行為之能力，或同法條第 4 項所定其辨識行為違法或依其辨識而行為之能力顯著減低等情，而有不罰或行政罰法第 18 條第 3 項減罰規定之適用？依行政程序法第 9 條規定，原處分機關亦應一併予以注意。原處分機關雖以 107 年 5

4

日北市都建字第 10734014900 號函所附訴願答辯書之理由三（二）、（三）陳明，係依訴願人於訴願書自承其於收受原處分才發現此案，並立即清理、拍照採證等語，認定訴願人於收受原處分時精神並無呈失智癡呆而具有辨別事理能力，故難以其失智為由主張免責；然查訴願書係訴願代理人以其為訴願人配偶口吻而為之書寫，原處分機關上開說明與事實顯然不符。從而，為求原處分之正確適法及維護訴願人之權益，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

七、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 袁秀慧（請假）
委員 張慕貞（代行）
委員 柯格鐘
委員 范文清
委員 吳秦雯
委員 王曼萍
委員 陳愛娥

中華民國 107 年 7 月 6 日

市長 柯文哲
法務局局長 袁秀慧請假
副局長 張慕貞代行