

臺北市政府 107.10.12. 府訴二字第 1072091539 號訴願決定書

訴 願 人 ○○管理委員會

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

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 7 月 9 日北市都建字第 10760

294761 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 50 日內另為處分。

事實

原處分機關所屬臺北市建築管理工程處（下稱建管處）接獲民眾反映，訴願人於本市大安區○○○路○○段○○巷○○號旁邊防火巷（下稱系爭防火巷）放置紐澤西護欄占用逃生通道，原處分機關乃以訴願人涉有違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定之情事，以民國（下同）106 年 7 月 20 日北市都建字第 10637958900 號函請訴願人於文到 20 日內陳述意見，經訴願

人於 106 年 8 月 8 日提出陳述書陳述意見後，建管處查認本件非屬「臺北市政府處理違反公寓大廈管理條例第十六條第二項規定優先查處原則」第 2 點所定應列入優先查處之範疇，爰予以拍照列管。嗣又經民眾再次陳情，經建管處派員進行現場會勘後，原處分機關乃以 107 年 6 月 1 日北市都建字第 10732515100 號函請訴願人於文到 20 日內以書面向建管處陳述意見，經訴願人以 107 年 6 月 19 日○○字第 10706191 號陳述書陳述意見。原處分機關審認訴願人於系爭防

火巷放置紐澤西護欄，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等規定，以 107 年 7 月 9 日北

市都建字第 10760294761 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並限於文到 15 日內改善完畢並向建管處報備，逾期未辦理將依公寓大廈管理條例續處，直至改善為止。該裁處書於 107 年 7 月 13 日送達，訴願人不服，於 107 年 8 月 1 日經由原處分機關向本府提起訴願，107 年 10

月 1 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：.....在直轄市為直轄市政府.....。」第 3 條規定：「本條例用辭定義如下：.....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 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。」

臺北市政府處理違反公寓大廈管理條例第十六條第二項規定優先查處原則第 2 點規定：「防火巷弄、防火間隔有下列各款所列違規態樣者，依法優先查處，其餘違規態樣拍照列管依序查處：（一）建築物主要出入口直接面向防火巷弄、防火間隔出入通行，於該防火巷弄或防火間隔堆置或懸掛物品者。（二）前款以外之防火巷弄、防火間隔堆置或懸掛物品，寬度為一點五公尺以上未達三公公尺者，未保留淨寬達九十公分以上戶外通路；或個別建築基地留設或相鄰兩宗建築基地合併留設防火巷弄或防火間隔寬度達三公公尺以上者，未保留淨寬度達一百八十公分以上戶外通路，供防火避難逃生使用。.....。」

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。
法條依據（公寓大廈管理條例）	第 49 條第 1 項第 4 款

法定罰鍰額度（新臺幣：元）或其他處罰	40,000 以上 200,000 以下	
統一裁罰基準（新臺幣：元）	40,000	
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：

- （一）訴願人與○○管理委員會為防範鄰地之○○有限公司佔據並利用該大樓基地○○地號土地東側防火巷道作為營業使用，在○○地號土地界線內設置紐澤西護欄區隔，以維護兩棟大樓土地所有權之完整與全體區分所有權人之權益；本件設置活動式紐澤西護欄係由兩棟大樓所屬之「管理委員會」所設置，並非由個別「住戶」所私自設置，「住戶」及「管理委員會」二者間係屬不同權利主體，公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項之規範對象應為「住戶」之違規行為，本件係在執行公寓大廈管理條例第 36 條第 3 款規定，對大樓及周圍之安全及環境維護工作等攸關大樓全體住戶權益，並不符合公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定之構成要件。
- （二）訴願人設置活動式紐澤西護欄與大樓停車場圍籬最短間距達 1.88 公尺，與大樓建築物最短間距達 6 公尺之遠，符合臺北市違章建築處理規則之規定，亦未違反公共安全、妨礙逃生避難、消防救災、水線佈置及消防間隔等公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項立法意旨及規範目的，反而係屬執行公寓大廈管理維護事務行為，有臺北高等行政法院 102 年簡上字第 50 號確定判決所確認在案，原處分機關竟認定訴願人違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，明顯違背上開確定判決之意旨。

三、查原處分機關查認訴願人於系爭防火巷放置紐澤西護欄，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，有現場採證照片、106 年 3 月 Google 街景圖照片及原處分機關 107 年 7 月 9 日北

市都建字第 10760294761 號裁處書等影本附卷可稽。

四、惟查公寓大廈管理條例第 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。....

..。」且同條例第 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第 2 點項次 13 所規定之裁罰對象均為住戶；而所謂住戶，依公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款規定之定義為「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」，而訴願人係同條例第 3 條第 9 款規定，由其大樓區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，與該條例所定義之住戶顯然有別，原處分機關以訴願人為本件裁處對象之法令依據為何？恐有疑義。又原處分機關曾於 101 年間，以訴願人及○○管理委員會未依公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項及第 36 條第 5 款規定，檢送決議設置紐澤西護欄之管理委員資料，依同

條

例第 48 條第 4 款規定裁處訴願人及○○管理委員會 1,000 元罰鍰，該處分經臺北高等行政法院 102 年度簡上字第 50 號判決予以撤銷並確定在案，其撤銷之理由略以：「.....七.....（四）.....被上訴人（即原處分機關）係以上訴人即○○管委會、○○管委會為受處分人，並非以行為時之主任委員○○○、○○○個人為受處分人.....原處分以管理委員會為處罰對象，核與公寓大廈管理條例第 48 條第 4 款規定應以管理負責人、主任委員或管理委員為處分對象不符，原處分於法亦有違誤。2. 況依公寓大廈管理條例第 3 條第 9 款規定，管理委員會係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，旨在執行『區分所有權人會議決議事項』及『公寓大廈管理維護事務』，管理委員會通常以過半數之決議執行其職務，管理委員會就公寓大廈管理維護事務所為決議事項，自與管理委員基於住戶身分之個人行為有別。查系爭防火巷紐澤西護欄之設置，肇因於鄰地所有人出租房地予他人經營餐廳使用屢次越界佔用防火巷，上訴人○○管委會、○○管委會乃共同決議於地界所在設置紐澤西護欄以為防阻。該護欄之設置並未妨礙鄰人所有權，此有臺灣臺北地方法院 101 年度訴字第 67 號判決可參.....，且經臺北市建築管理工程處查報隊於 101 年 3 月 12 日至現場查看結果，亦認定並未構成違章建築取締要件.....另參卷附照片所示，東側防火巷設置之紐澤西護欄與建物最短距離達 6 公尺，與停車場圍籬最短間隔距離亦有 1.88 公尺.....應不妨礙出入通行，是管理委員會決議設置紐澤西護欄之行為，核屬為執行公寓大廈管理維護事務之行為，究與公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定住戶私自於防火巷弄設置柵欄或違規私設路障妨礙出入，影響其他住戶權益，須由管理委員會依公寓大廈管理條例第 36 條第 5 款制止或將違規住戶相關資料提供主管機關之情形有別.....且並無證據足認上訴人未將同意設置之管理委員名單提供予被上訴人『顯然影響住戶權益』，核與公寓大廈管理條例第 48 條第 4 款規定之處罰要件有間。原處分認應依公寓大廈管理條例第 48 條第 4 款規定裁罰，亦有未合.....

。」是前開判決已就原處分機關前依公寓大廈管理條例第 48 條第 4 款規定裁處訴願人之裁罰對象錯誤一節予以指摘，本件原處分機關未依公寓大廈管理條例第 49 條第 1 項第 4 款規定以住戶為裁處對象，卻仍以管理委員會即訴願人為裁處對象，其適法性即有疑義。

五、又前開判決復已敘明管理委員會決議設置紐澤西護欄之行為，核屬為執行公寓大廈管理維護事務之行為，與公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定住戶私自於防火巷弄設置柵欄或違規私設路障妨礙出入等情形有別，並審認本件紐澤西護欄之設置並未妨礙鄰人所有權、未構成違章建築取締要件，亦不妨礙出入通行，原處分機關及建管處亦曾分別以 106 年 10 月 16 日北市都建字第 10639036100 號、106 年 10 月 31 日北市都建寓字第 1063915940

0 號及 107 年 4 月 12 日北市都建字第 10732507700 號函，一再重申本案非屬「臺北市政府處

理違反公寓大廈管理條例第十六條第二項規定優先查處原則」所規定應列入優先查處之範疇，故予以拍照列管，爾後依序查處，則原處分機關本次卻審認訴願人違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，而以 107 年 7 月 9 日北市都建字第 10760294761 號裁處書裁處

訴願人罰鍰並命其改善，是否係因有新事證發生致生不同之認定？遍查全卷均未見原處分機關就上開疑義有所說明或提具相關資料供核，致此部分事實無從審究。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 50 日內另為處分。

六、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
委員 張 慕 貞
委員 柯 格 鐘
委員 范 文 清
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 劉 建 宏
委員 劉 昌 坪

中華民國 107 年 10 月 12 日