

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 107 年 9 月 13 日北市都建字第 1076

1207991 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市大同區○○○路○○段○○號等建築物領有 83 使字第 xxx 號使用執照，訴願人為上址○○○號○○樓之○○建物（下稱系爭建物）之所有權人。原處分機關接獲陳情派員至現場進行稽查，發現訴願人未經許可擅自於系爭建物之共同走廊設置門扇（下稱系爭門扇），涉違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，乃以民國（下同）107 年 8 月 17 日北市都建字第 107611

1936 號函通知訴願人於文到 7 日內以書面向原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）陳述意見；原處分機關嗣於 107 年 9 月 6 日派員至現場勘查，發現上開共同走廊設置門扇之情形仍未改善，訴願人則於 107 年 9 月 10 日以電子郵件表示住戶於入住時該處即有大門，並未嗣後另行外推等語；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，乃依同條例第 49 條第 1 項第 4 款規定，以 107 年 9 月 13 日北市都建字第 10761207991 號裁處書（下

稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並限於到 10 日內改善完畢並向建管處報備，逾期未辦理將續處。訴願人不服，於 107 年 10 月 4 日向本府提起訴願，10 月 22 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。……四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。……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 7 條第 2 款規定：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：……二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。」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
法定罰鍰額度（新臺幣：元）	40,000 以上 200,000 以下
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：○○大樓於 83 年所建，交屋時大門即設置於該區域，並未有作任何變更，解決方案是否改回原始門面即可，延宕回覆時間，係因屋主長期在國外，請撤銷原處分。
- 三、查訴願人為系爭建物之住戶，未經申請許可即於系爭建物之共同走廊設置系爭門扇，有不動產數位資料庫加值應用系統列印畫面資料、83 使字第 xxx 號使用執照存根及其竣工圖（壹拾壹樓平面圖）、現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張系爭建物交屋時大門即設置於該區域，並未有任何 變更云云。按住戶不得於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，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；公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項及第 49 條第 1 項第 4 款定有明文。而公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項所定共同走廊等處

所不得擅自堆置雜物或設置柵欄、門扇等，係為達維護公共安全之目的，以免妨礙逃生避難。又按公寓大廈管理條例第 7 條第 2 款規定，連通數個專有部分之走廊或樓梯等公寓大廈共用部分，不得獨立使用供做專有部分或約定專用部分。查本件依不動產數位資料庫加值應用系統列印畫面資料影本，訴願人於 83 年 7 月 19 日因建築物所有權第一次登記取得系爭建物之所有權，其為公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款所定之住戶。次查原處分機關依卷附 83 使字第 xxx 號使用執照竣工圖（壹拾壹樓平面圖）影本及現場採證照片比對結果，系爭門扇設置於連通數個專有部分之共同走廊；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。另查系爭門扇材質新穎，與訴願書所檢附交屋時之門扇照片不同；訴願人主張系爭門扇自 83 年交屋以來未作任何變更等語，與上開事證不符；且依上開規定，共同走廊不得設置門扇，訴願主張回復原始門面，亦非法之所許。從而，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，以原處分處訴願人 4 萬元罰鍰，並限於文到 10 日內改善完畢，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

- 五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，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	范	文	清
委員	王	韻	茹
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥

委員 盛 子 龍  
委員 洪 偉 勝  
委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 1 月 21 日

如只對本決定罰鍰部分不服者，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）如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）