

臺北市政府 108.08.26. 府訴二字第 1086103183 號訴願決定書

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 108 年 4 月 9 日北市都建字第 10831

888471 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人持分所有本市萬華區○○路○○巷○○號建築物（下稱系爭建物），領有 61 使字第 xx xx 號使用執照，為 4 層 1 座 16 戶之鋼筋混凝土建築物，民眾經由本府單一陳情系統反映系爭建

物住戶地下室設置門鎖，以致無法進入查看蓄水池等情，經原處分機關以民國（下同）108 年 1 月 16 日北市都建字第 10831628901 號函通知訴願人，系爭建物之防空避難室（下稱系爭地下室）設置門扇，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，請於文到 20 日內以書面向本市建築管理工程處（下稱建管處）陳述意見；經訴願人分別以 108 年 1 月 31 日、3 月 6 日等書面陳

述略以，訴願人有系爭地下室之使用權及管理權，僅須在空襲時才開放，於系爭地下室和通道樓梯設置門扇，乃因系爭地下室過去曾經有不良分子出入，成為治安死角，所以設置門扇管理，且防空避難室，並無非空襲警報時間不得上鎖之規定等語；嗣原處分機關以 108 年 3 月 15 日北市都建字第 1083140148 號函通知訴願人系爭地下室並無產權登記，應為共用部分，依公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，防空避難空間不得設立門扇，仍請依 108 年 1 月 16 日北

市都建字第 10831628901 號函辦理並於文到 7 天內改善完畢。訴願人則以 108 年 3 月 21 日書面表

示，系爭地下室並非防空避難設備，且該門扇在 22 年前就基於安全理由，經由所有住戶同意設置，不是最近才設置等語。嗣原處分機關接獲陳情人檢附照片，並表示系爭地下室違規情事尚未改善，原處分機關乃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 108 年 4 月 9 日北市都建字第 10831888471 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 4 月 11 日送達，訴願人不服，於 108 年 4 月 24 日向本府提起訴願

， 6 月 12 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：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 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。」

防空避難設備管理維護執行要點第 1 點規定：「防空避難設備之管理維護，除建築法、公寓大廈管理條例及其他法令有規定外，依本要點辦理之。」第 2 點第 1 款規定：「本要點所稱防空避難設備之種類如下：（一）防空地下室。」

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、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
法定罰款額度(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、本件訴願及補充理由略以：訴願人已依原處分機關之要求於 7 日內把雜物清空，門鎖拆掉，讓門扇可以隨時打開，不會妨礙出入；上開情形改善後，訴願人以為原處分機關會過來檢查，而未拍照，也不知要寄改善完畢之照片回復，致原處分機關誤以為訴願人未改善，造成誤解。系爭地下室並非防空避難室，且該門扇在 22 年前就基於安全理由，經由所有住戶同意設置，請明察。

三、查原處分機關審認訴願人有如事實欄所述於系爭地下室增設門扇之情事，有系爭建物之建物所有權部列印資料、61 使字第 xxxx 號使用執照存根及其竣工圖中之地下室平面圖、現場照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其已依原處分機關之要求於 7 日內把雜物清空，門鎖拆掉，讓門扇可以隨時打開，不會妨礙出入；上開情形改善後，訴願人以為原處分機關會過來檢查，而未拍照，也不知要寄改善完畢之照片回復，致原處分機關誤以為訴願人未改善，造成誤解；系爭地下室並非防空避難室，且該門扇在 22 年前就基於安全理由，經由所有住戶同意設置云云。按住戶不得於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；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

項所定防空避難設備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。查本件依卷附系爭建物之建物所有權部列印資料顯示，訴願人為系爭建物之持分所有權人，係公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款所定之住戶。次查依卷附 61 使字第 xxxx 號使用執照竣工圖中之地下室平面圖所載，系爭地下室係供防空避難室使用；是依防空避難設備管理維護執行要點第 2 點第 1 款規定，系爭地下室為防空避難設備，應無疑義；訴願人主張系爭地下室非防空避難室，應係誤解法令，不足採據。再查系爭地下室設有門扇，而有影響住戶逃生避難安全之虞；是原處分機關基於維護公共安全、避免妨礙逃生避難之目的，審認系爭地下室設置門扇，訴願人違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，應屬有據。至訴願主張其已依原處分機關之要求於 7 日內把雜物清空，門鎖拆掉，讓門扇可以隨時打開，不會妨礙出入一節，縱令屬實，惟查系爭門扇並未拆除，此為訴願人所自承，並有訴願人檢附之現場照片影本附卷可稽，是尚難認訴願人已於原處分機關所定期限內改善完畢（拆除系爭門扇）；訴願主張，不足採憑。

另訴願主張系爭建物地下室之門扇早在 22 年前已設置一節，經查公寓大廈管理條例就此並無免責之規定，尚難對訴願人為有利之認定。從而，原處分機關以原處分處訴願人 4 萬元罰鍰，並限期文到 15 日內改善完畢後向建管處報備，揆諸前揭規定，並無不合，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	劉	昌	坪
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽

中華民國 108 年 8 月 26 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）