

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 3 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 7 月 10 日北市都建字

第 1083060270 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

一、原處分關於訴願人○○○部分，訴願駁回。

二、原處分關於訴願人○○○、○○○部分撤銷，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

本市北投區○○○路○○段○○號至○○號、○○巷○○號至○○號及○○巷○○號至○○號等建築物，領有 73 使字 XXXXX 號使用執照，為地上 5 層、地下 1 層 3 棟共 90 戶之 RC 造建築物。

原處分機關所屬臺北市建築管理工程處（下稱建管處）接獲民眾反映上址○○巷○○號旁防火巷（下稱系爭防火巷）有為上址○○巷○○號建築物（下稱系爭建物）○姓民眾以盆栽、水桶等雜物占用等情事，案經原處分機關以民國（下同）108 年 6 月 21 日北市都建字第 1083215418 號函分別通知系爭建物所有權人即訴願人○○○、○○○等 2 人上情，並請其等 2 人於文到 20 日內以書面陳述意見，如於陳述意見期間屆滿前已自行改善者，請檢具陳述書（含相關證明文件）逕送建管處憑辦。經訴願人○○○以 108 年 7 月 1 日聲請陳述狀向原處分機關陳述意見後。原處分機關審認訴願人等 3 人於系爭防火巷堆置盆栽等雜物，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，乃以 108 年 7 月 10 日北市都建字第 1083060270 號函（下稱原處分）通知

訴願人等 3 人於文到 10 日內自行清除上開堆置之雜物，並以書面覆知原處分機關，倘屆期未改善，將依公寓大廈管理條例第 49 條第 1 項第 4 款規定續處。該函於 108 年 7 月 12 日送達，訴願

人等 3 人不服，於 108 年 7 月 24 日向本府提起訴願，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條第1款、第2款、第8款規定：「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。」

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○○○為年滿 20 歲之成年人，有行為能力，應負全責，原處分向訴願人○○○、○○○等人發文通知改善，惟於 108 年 6 月 18 日現場勘查時，已反映臺北市其他道路巷弄亦有放置盆栽雜物等情形，未見原處分機關依法處理，只要求訴願人○○○改善，與憲法人人平等之規定未合；原處分所記載之事實理由及法令依據，尚不足使人民了解，違反明確性原則，應予撤銷。

三、查原處分機關查認訴願人等 3 人於系爭防火巷以盆栽、水桶等雜物占用等情事，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，有不動產數位資料庫公物應用系統列印畫面、73 年使字第 xxxx 號使用執照存根、壹樓平面圖、採證照片及建管處 108 年 9 月 5 日公務電話

紀

錄等影本附卷可稽。

四、關於訴願人○○○部分：

（一）按住戶不得於防火巷弄堆置雜物，為公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項所明定。本件原處分機關查認訴願人○○○有於系爭防火巷堆置盆栽、水桶等雜物之情事，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，有系爭建物使用執照存根、壹樓平面圖、採證照片及建管處 108 年 9 月 5 日公務電話紀錄等影本附卷可稽；且為訴願人○○○於 108 年 6

月 1

8 日現場會勘及訴願書中亦自承係其個人所為；復查訴願人○○○於訴願書記載其居

住於系爭建物，而系爭建物為訴願人○○○、○○○所有，訴願人○○○應屬公寓大廈管理條例第 3 條所定之住戶，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，以原處分通知訴願人○○○於文到 10 日內自行清除上開堆置之雜物，並以書面覆知原處分機關等，並無違誤。

(二) 至訴願人○○○主張臺北市其他道路巷弄亦有放置盆栽雜物等情形，未見原處分機關依法處理，只要求其改善，與憲法人人平等之規定未合；原處分所記載之事實理由及法令依據，尚不足使人民了解，違反明確性原則云云。經查：

1. 按「行政行為之內容應明確。」行政程序法第 5 條定有明文。而關於事實、理由及法令依據等之記載係書面行政處分之必要記載事項，並應遵守明確性原則，其處分理由及法令依據之記載，應使處分相對人得以知悉行政機關獲致結論之原因。本件原處分記載略以：「……主旨：有關本局 108 年 6 月 21 日北市都建字第

1083215418

號函一案，請於文到 10 日內自行改善並以書面覆知本局 ……說明：一、復臺端 108 年 7 月 3 日聲請陳述狀暨本局 108 年 6 月 21 日北市都建字第 1083215418 號函續

辦。

……三、旨揭違規情事業違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，經檢視臺端陳述狀內容，洵屬卸責之詞，委不足採，另本局於 108 年 7 月 5 日派員再次現場複查，臺端迄今仍未清除堆放於○○○路○○段○○巷○○號旁之盆栽等雜物，請於文到 10 日內自行清除並以書面覆知本局，屆期仍未改善，本局將依公寓大廈管理條例第 49 條第 1 項第 4 款之規定處罰鍰新臺幣 4 萬元以上 20 萬元以下罰鍰並限期自行改

善

；逾期未改善將依同條例第 49 條規定連續處罰。另反映同址處瓦斯桶一事，業依規定通知所有人改善……六、法令依據：公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定……第 49 條第 1 項第 4 款規定……。」原處分機關並於訴願答辯書詳為說明本次違規事實、處罰之法令依據，凡此均已足使訴願人○○○瞭解本件處分之原因事實及其依據之法令；是本案尚無訴願人○○○所稱違反明確性原則之情事。

2. 又要求對相同之事件為相同之處理，僅限於合法之行為，不法行為並無平等原則之適用；且基於國家查緝資源之有限性及行為人之違規行為不因他人有相同或類似違規行為而解消之理由，故訴願人○○○主張臺北市其他道路巷弄有放置盆栽雜物等情形，未見原處分機關依法處理，只要求其改善，與憲法人人平等之規定未合等節，均不足採。末查本件訴願人○○○違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定之行為，原處分機關本應依同條例第 49 條第 1 項第 4 款規定裁處罰鍰並得令其限期改善或履行義務等，然原處分機關僅命訴願人○○○於文到 10 日內改善，與前揭規定雖有

不符，惟基於不利益變更禁止原則，原處分關於訴願人○○○部分應予維持。

五、關於訴願人○○○、○○○部分：

經查本件原處分機關審認訴願人○○○、○○○等 2 人違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定之論據為何？遍查全卷僅有其等 2 人為系爭建物之所有權人之資料，原處分機關徒以其等 2 人為系爭建物之所有權人，即逕認其等 2 人應就系爭防火巷堆置盆栽等雜物負有清除義務，似嫌率斷。且訴願人○○○業已自承系爭違規行為係其個人所為，則原處分機關審認訴願人○○○、○○○等 2 人有違反上開規定之理由及法令依據為何？未見原處分有何說明或提供其他相關資料供核；為求原處分之正確適法及維護訴願人等之權益，應將原處分關於訴願人○○○、○○○部分撤銷，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	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
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽

中華民國 108 年 10 月 14 日
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）