

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 11 月 6 日北市都建字第 1083

2521951 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）接獲民眾反映，訴願人於其所有之本市松山區○○○路○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建物）旁之樓梯間飼養寵物等情。經原處分機關於民國（下同）108 年 3 月 28 日派員至系爭建物現場勘查，發現訴願人於系爭建物旁之樓梯間飼養寵物及堆置雜物、腳踏車等，涉違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項等規定，乃以 108 年 3 月 29 日北市都建字第 1083187929 號函通知訴願人於文到 20 日內以書面向建管處

陳述意見，經訴願人於 108 年 4 月 24 日以陳述書表示，已自行改善完成，並檢附改善照片。嗣原處分機關於 108 年 5 月 31 日派員至現場進行複查，發現訴願人仍未改善，乃以 108 年 6 月 17 日

北市都建字第 1083213999 號函請訴願人於文到 7 日內自行改善，逾期未改善將依法裁處。訴願人以 108 年 6 月 23 日陳述書表示已自行改善完成，並檢附改善照片。嗣原處分機關於 108 年 1

1 月 1 日再次派員至現場勘查，發現訴願人於樓梯間飼養寵物之情形仍未改善，乃審認訴願人違反公寓大廈管理條例第 16 條第 4 項規定，依同條例第 47 條第 2 款規定，以 108 年 11 月 6 日北市

都建字第 10832521951 號裁處書（下稱原處分，因原處分誤繕訴願人姓名，業經原處分機關以 109 年 1 月 20 日北市都建字第 1093144238 號函更正在案）處訴願人新臺幣（下同）3,000 元

罰鍰，並限期文到 10 日內改善完畢及向建管處報備，逾期未改善將依法續處。原處分於 108 年 11 月 11 日送達，訴願人不服，於 108 年 12 月 10 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 項及第 4 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……。」「住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定。」第 47 條第 2 款規定：「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：……二、住戶違反第十六條第一項或第四項規定者。」

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	3
違反事件	住戶飼養動物妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。
法條依據(公寓大廈管理條例)	第 47 條第 2 款
法定罰款額度(新臺幣：元)	3,000 以上 15,000 以下
裁罰基準(新臺幣：元)	3,000
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：訴願人在住家內外飼養愛犬已達 16 年之久，現行法律條文並無明令  
嚴禁於住家門口飼養寵物，本案是否涉及公寓大廈管理條例第 16 條第 4 項規定，原處分

機關應審慎視其實際情事是否妨害公共衛生、公共安寧及公共安全之構成要件而定，訴願人權利遭受違法侵害，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物旁之樓梯間飼養寵物之情事，有系爭建物之建物所有權等相關部別列印資料、現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張現行法律條文並無明令嚴禁於住家門口飼養寵物云云。按住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全；違者，處 3,000 元以上 1 萬 5,000 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 4 項及第 47 條第 2 款定有明文。查本件依卷附 108 年 11 月 1 日之現場採證照片

影本所示，系爭建物旁之樓梯間確有飼養寵物，且有放置狗窩等情事，又訴願人對於其於系爭建物樓梯間飼養寵物之事實，並不爭執；原處分機關查得訴願人於系爭建物共用之樓梯間飼養寵物並放置用具，產生惡臭影響環境，有妨礙公共衛生之情事，審認訴願人有違反公寓大廈管理條例第 16 條第 4 項規定之事實，並無違誤。訴願人主張現行法律條文並無明令嚴禁於住家門口飼養寵物等語，應係誤解法令，不足採據。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 4 項規定，處訴願人 3,000 元罰鍰，並限期文到 10 日內改善完畢及向建管處報備，揆諸前揭規定及裁罰基準，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	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽

中華民國 109 年 3 月 2 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）