

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 26 日北市都建字第 1083

1917151 號、108 年 6 月 14 日北市都建字第 10832133061 號及 108 年 10 月 15 日北市都建字第 10832

463171 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

關於 108 年 10 月 15 日北市都建字第 10832463171 號裁處書部分，訴願駁回；其餘訴願不受理。

事實

一、本市信義區○○街○○號至○○號等建築物，領有 61 使字第 xxxx 號使用執照，為 4 層共 5

2 戶之鋼筋混凝土造建築物，案外人○○○○（下稱○君）為上址 84 號建物（1 層，下稱系爭建物）之所有權人，由訴願人於系爭建物獨資經營「○○小吃店」。本府接獲民眾反映系爭建物旁防火巷（下稱系爭防火巷）有擺放瓦斯桶及雜物，影響通行等情事，案經原處分機關以民國（下同）108 年 4 月 12 日北市都建字第 1083191972 號函通知訴願人上

情，並請訴願人於文到 7 日內以書面向本市建築管理工程處（下稱建管處）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；惟訴願人居期未陳述意見。嗣原處分機關於 108 年 4 月 24 日派員至系爭防火巷現場複查，發現現場仍未改善，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（下稱裁罰基準）第 2 點項次 13 規定，以 108 年 4 月 26 日北市都建字第 10831917151 號裁處書

（下稱 108 年 4 月 26 日裁處書）處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並命其於文到 15 日

內改善完畢及向建管處報備，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 108 年 5 月 3 日送達。

二、原處分機關復於 108 年 6 月 5 日派員至現場複查，發現訴願人前揭違規情事仍未改善，審

認訴願人未依原處分機關 108 年 4 月 26 日裁處書限期改善，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 款及裁罰基準規定，以 108 年 6 月 14 日北市都建

字第 10832133061 號裁處書（下稱 108 年 6 月 14 日裁處書）處訴願人 8 萬元罰鍰，並限於文

到 15 日內改善完畢及報備，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 108 年 6 月 20 日送達。嗣原處分機關復於 108 年 10 月 14 日派員至現場複查，發現

訴願人於系爭防火巷堆置雜物之違規情事仍未改善，審認訴願人未依原處分機關 108 年 6 月 14 日裁處書限期改善，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 款及裁罰基準規定，以 108 年 10 月 15 日北市都建字第 10832463171 號裁處書（下

稱原處分）處訴願人 20 萬元罰鍰，並限於文到 15 日內改善完畢及報備，逾期未辦理將依公寓大廈管理條例續處，直至改善為止；原處分於 108 年 10 月 22 日送達。訴願人不服 108

年 4 月 26 日裁處書、108 年 6 月 14 日裁處書及原處分，於 108 年 11 月 4 日向本府提起訴願，

12 月 11 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、關於 108 年 4 月 26 日裁處書及 108 年 6 月 14 日裁處書部分：

一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 14 條第 1 項及第 3 項規定：「訴願之提起，應自行政處分達到或公告期滿之次日起三十日內為之。」「訴願之提起，以原行政處分機關或受理訴願機關收受訴願書之日期為準。」第 77 條第 2 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……二、提起訴願逾法定期間……者。」

」

行政程序法第 48 條第 4 項規定：「期間之末日為星期日、國定假日或其他休息日者，以該日之次日為期間之末日；期間之末日為星期六者，以其次星期一上午為期間末日。」

第 68 條第 1 項規定：「送達由行政機關自行或交由郵政機關送達。」第 72 條第 1 項前段規

定：「送達，於應受送達人之住居所、事務所或營業所為之。」第 73 條第 1 項規定：「

於應送達處所不獲會晤應受送達人時，得將文書付與有辨別事理能力之同居人、受雇人或應送達處所之接收郵件人員。」第 74 條規定：「送達，不能依前二條規定為之者，得將文書寄存送達地之地方自治或警察機關，並作送達通知書兩份，一份黏貼於應受送達人住居所、事務所、營業所或其就業處所門首，另一份交由鄰居轉交或置於該送達處所信箱或其他適當位置，以為送達。前項情形，由郵政機關為送達者，得將文書寄存於送達地之郵政機關……。」

二、查本件 108 年 4 月 26 日裁處書及 108 年 6 月 14 日裁處書均經原處分機關依行政程序法第 68 條

第 1 項及第 72 條第 1 項前段規定，交由郵政機關按訴願人戶籍地址（臺北市信義區○○街○○號○○樓，亦為訴願書所載地址）寄送，因郵政機關未獲會晤訴願人，亦無代收文書之同居人、受雇人或接收郵件人員，乃分別於 108 年 5 月 3 日、108 年 6 月 20 日將該等裁

處書寄存於台北○○郵局，並製作送達通知書 2 份，1 份黏貼於訴願人住居所門首，1 份置於該送達處所信箱或其他適當位置，以為送達，有原處分機關送達證書影本 2 份附卷可稽；是該等裁處書已生合法送達效力。復查該等裁處書之注意事項欄已載明訴願救濟期間及收受訴願書之機關，依訴願法第 14 條第 1 項規定，訴願人對之如有不服，自應於該等裁處書送達之次日（108 年 5 月 4 日、108 年 6 月 21 日）起 30 日內提起訴願。又訴願人

住居地在臺北市，並無在途期間扣除問題，是本件訴願人提起訴願之期間末日分別為 108 年 6 月 2 日（星期日）、108 年 7 月 20 日（星期六），依行政程序法第 48 條第 4 項規定，應

以其次日及次星期一即 108 年 6 月 3 日及 108 年 7 月 22 日為期間之末日；惟訴願人遲至 108 年

11 月 4 日始向本府提起訴願，並有貼妥本府法務局收文條碼之訴願書在卷可憑；是本件訴願人對該等裁處書提起訴願，已逾 30 日之法定不變期間，該等裁處書業已確定，揆諸前揭規定，自為法所不許。另本件 108 年 4 月 26 日裁處書及 108 年 6 月 14 日裁處書均無顯屬

違法或不當，無訴願法第 80 條第 1 項前段規定之適用，併予敘明。

貳、關於原處分部分：

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 款及第 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……防火巷弄……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

」

第 3 點規定：「有關連續處罰之基準，第二次罰鍰金額以第一次罰鍰金額 2 倍計算，第三次以上（含第三次）罰鍰金額則以法定罰鍰金額上限計算。」

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：訴願人於系爭建物開設○○小吃店，白天未營業，未領取原處分機關寄來的公文，待收到原處分，才知道整個過程。因小本經營人手不足，對原處分機關的要求並非置之不理，而是不知要求改善防火巷堆積物，致錯過改善機會。訴願人無力負擔高額罰鍰，現已了解並改善完畢。

三、查原處分機關查認訴願人於系爭防火巷堆置雜物之事實，有不動產數位資料庫公務應用

系統列印畫面、61 年使字第 xxxx 號使用執照存根、系爭防火巷 108 年 4 月 24 日、6 月 5 日及

10 月 14 日現場採證照片等影本附卷可稽。

四、至訴願人主張其未領取原處分機關寄來的公文，不知道要改善防火巷堆積物，現已了解並改善完畢云云。經查：

(一) 按住戶不得於防火巷弄堆置雜物；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；有關連續處罰之基準，第 3 次以上（含第 3 次）罰鍰金額以法定罰鍰金額上限計算；公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項、第 49 條第 1 項第 4 款及裁罰基準第 3 點定有明文。而公寓大廈管理條例第 16 條第 2

項所定住戶不得於防火巷弄堆置雜物，係為達維護公共安全之目的，以免妨礙逃生避難。查本件依卷附資料所示，原處分機關於 107 年間查得系爭防火巷有堆置雜物情事，乃通知系爭建物所有權人○君限期以書面向建管處陳述意見；據○君 107 年 4 月 2 日陳述意見書影本記載，系爭防火巷堆置的物品係其房客即訴願人所有；又訴願人於系爭建物獨資經營○○小吃店，可知訴願人係經系爭建物之所有人○君同意使用該建物，是訴願人為公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款所定之住戶，合先敘明。

(二) 復依系爭防火巷 108 年 4 月 24 日、6 月 5 日現場採證照片等影本所示，原處分機關查認訴

願人於系爭防火巷有堆置雜物情事，且未依限改善，前以 108 年 4 月 26 日裁處書及 108 年 6 月 14 日裁處書分別裁處訴願人 4 萬元及 8 萬元罰鍰，上開裁處書分別寄送至訴願人

之戶籍地址，並經合法寄存送達，已如前述。惟據系爭防火巷 108 年 10 月 14 日現場採證照片影本所示，系爭防火巷仍堆置冰箱、垃圾桶、洗衣機、摺疊桌等物品，有影響住戶逃生避難安全之虞，訴願人就其於系爭防火巷堆置雜物一節亦未爭執；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，審認訴願人於系爭防火巷堆置雜物，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，並無違誤。復查原處分機關以訴願人違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定作成之 108 年 4 月 26 日裁處書及 108 年 6 月 14 日

裁處書，既皆已合法送達予訴願人，訴願人尚不得以其未領取該等裁處書、或不知上述違規事實應改善等為由，主張免責；又訴願人雖主張其已改善堆置雜物情事，惟屬事後行為，不影響本件違規事實之成立。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人係第 3 次違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定（第 1 次為 108 年 4 月 26 日裁

處書，第 2 次為 108 年 6 月 14 日裁處書），處訴願人 20 萬元罰鍰，並限於文到 15 日內改

善完畢及報備，揆諸前揭規定及裁罰基準，並無不合，原處分應予維持。

參、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 2 款及第 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	陳	愛	娥
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽

中華民國 109 年 2 月 27 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）