

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 12 月 6 日北市都建字第 1083

2603351 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市松山區○○○路○○段○○巷○○弄○○號等建築物，領有 65 使字第 xxxx 號使用執照，為 4 層 1 棟 4 戶之鋼筋混凝土造建築物，訴願人為上址○○號○○樓建築物（下稱系爭建物）之所有權人。本府警察局松山分局為偵辦公共危險案，以民國（下同）108 年 8 月 21 日北市警松分刑字第 10830543311 號函請本市建築管理工程處（下稱建管處）於 108 年 9 月 4 日派員進行

會勘；經現場勘查發現系爭建物樓梯間設置門扇（下稱系爭鐵門），原處分機關乃以 108 年 9 月 18 日北市都建字第 1083240119 號函通知訴願人就上述涉違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定情事，限期以書面向建管處陳述意見。經訴願人以書面陳述意見表示，系爭鐵門係系爭建物之原所有權人在 81 年間裝設，非訴願人 92 年 7 月 15 日取得系爭建物所有權後所設置，

訴願人無設置門扇行為。原處分機關復以 108 年 10 月 8 日函請訴願人限期檢具系爭鐵門係公寓大廈管理條例 84 年 6 月 28 日制定公布前設置之證明文件，經訴願人以 108 年 10 月 21 日函檢附系

爭鐵門承攬人○○○之 108 年 10 月 16 日證明書及其裝修費簽收單佐證。原處分機關再以 108 年

10 月 30 日函請訴願人檢附相關單據及相片以資佐證系爭鐵門設置時點，案經訴願人函復其無法提出，另函報系爭鐵門已無門鎖，改善完畢。原處分機關仍審認訴願人於系爭建物樓梯間設置系爭鐵門，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 12 月 6 日北市都建字第 10832603351 號裁處書（下稱原處分；因原處分誤繕法規

之款次，業以 109 年 2 月 12 日北市都建字第 1093148601 號函更正在案) 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，直至改善為止。原處分於 108 年 12 月 11 日送達，訴願人不服，於 108 年 12 月 17 日向本府提起訴願，109

年 1 月 13 日及 1 月 14 日補充訴 請理由，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。……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……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：訴願人係因買賣取得系爭建物所有權，於 92 年 7 月 15 日辦理所有權移轉登記，系爭建物樓梯間之系爭鐵門，係訴願人之前手○○股份有限公司（下稱○○公司）於 81 年間裝修 4 樓所裝設，前經訴願人於 108 年 10 月 21 日函提出承攬裝修人

○○○之證明書有案，足認訴願人並無裝置門扇行為，依法無任何責任。依法律不溯及既往原則，法律自生效起以後所發生之事項，始有適用，系爭建物於 66 年 10 月 7 日第一次登記，公寓大廈管理條例於 84 年 6 月 28 日公布施行，原處分機關不得依該條例規定，對舊有房屋處罰。系爭鐵門於 81 年間裝設，訴願人於 92 年間接管系爭建物，樓梯間鐵門依然存在，屬狀態之繼續，非違規行為之繼續，屬狀態犯，原處分之裁罰顯已罹於時效而消滅。○○公司於 81 年間裝設系爭鐵門時，無從預知公寓大廈管理條例將於 84 年間施行，故未事先拍照存證。系爭建物係 4 層獨棟建築物，各層住戶均係自己人，各戶均可自由出入，無阻礙通行事實，不構成處罰要件。系爭建物其他樓層住戶設置門扇情況相同，原處分機關唯獨認定訴願人違規，顯有偏頗，違背公平原則。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樓梯間設置系爭鐵門之情事，有系爭建物之建物所有權部列印資料、65 使字第 XXXX 號使用執照存根、系爭鐵門 108 年 9 月 4

日及 12 月 23 日現場照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭鐵門係其前手於 81 年間裝修 4 樓所裝設，訴願人無裝置門扇行為；其他樓層住戶設置門扇情況相同，原處分機關唯獨認定訴願人違規，顯有偏頗，違背公平原則、法不溯及既往原則，且裁處權已罹於時效云云。經查：

(一) 按住戶不得於樓梯間等處所堆置雜物、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。查本件依系爭建物之建物所有權部列

印資料影本顯示，訴願人為系爭建物之所有權人，係公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款所定之住戶。據系爭建物 108 年 9 月 4 日及 12 月 23 日現場照片等影本所示，系爭建物樓梯

間設有系爭鐵門，有影響住戶逃生避難安全之虞；另據系爭建物之建物所有權部列印資料及原處分機關訴願答辯書之理由三（二）記載，訴願人係於 92 年 7 月 15 日以買賣為登記原因取得系爭建物所有權，依系爭鐵門 108 年 9 月 4 日現場照片所示，系爭鐵門

材質新穎；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，審認訴願人於系爭建物樓梯間設置系爭鐵門，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，應屬有據。

(二) 至訴願人主張系爭鐵門係其前手○○公司於 81 年間裝修 4 樓所裝設等語；依訴願人 108 年 10 月 21 日函所附系爭鐵門承攬人○○○之證明書及單據等影本所載，證明人○○○於證明書雖記載系爭建物樓梯間之鐵門，係其於 81 年間承攬 4 樓裝修工程時所裝設，裝修費經其簽收在案等語；然依其出具之單據影本所示，僅有手寫之日期、金額及簽名，不僅未有訴願人所稱當時系爭建物所有權人○○公司或定作人之相關文字記載，亦未有關於裝修鐵門費用或系爭建物地址等記載，尚難據此單據推論證明人○○○出具之證明書所載事項為真或該單據與系爭鐵門之裝修有關，亦難據以證明系爭鐵門係原所有權人○○公司於 81 年間請該證明人裝設之事實為真；且依原處分機關 109 年 3 月 17 日北市都授建字第 1093157761 號函補充答辯略以，81 年間裝設之門扇應非「不鏽鋼門」而係「鐵門」，縱係裝設不鏽鋼門，因歷時久遠，其焊接處應有鏽蝕，然查本件依原處分機關派員至系爭建物現場勘查結果，系爭鐵門為不鏽鋼門，其焊接處並未發現鏽蝕情事，足證其材質新穎，合理推斷並非在公寓大廈管理條例 84 年 6 月 28 日公布施行前所設置。況訴願人於提起訴願後仍未能提出其 92 年買受系爭建物時系爭鐵門即已存在之具體事證供核，是訴願人主張其非設置系爭鐵門之行為人、原處分機關違反法不溯及既往原則、裁處權罹於時效等節，均難遽對其為有利之認定。又訴願人主張其他樓層住戶設置門扇情況相同，原處分機關唯獨認定訴願人違規，違背公平原則一節；本件訴願人之違規行為並不因他人有相同或類似違規行為而得邀免責；且若有如訴願人主張之其他人確有類似之違規情形，亦應由主管機關另案查處，尚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（公出）  
委員 張慕貞（代行）  
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 109 年 3 月 19 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）