

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 109 年 2 月 13 日北市都建字第 1093

1484221 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

事實

一、本市內湖區○○街○○巷○○號至○○號（單號）及各附○○、○○、○○、○○樓等建築物，領有 73 使字第 xxxx 號使用執照，為地上○○層地下○○層共 70 戶之鋼筋混凝土造建築物（下稱系爭建物），訴願人為上址○○號○○樓建物之所有權人及系爭建物所在之公寓大廈管理委員會（即○○社區管理委員會）主任委員。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○○社區管理委員會於○○街○○巷口（下稱系爭巷口）有設置柵欄，影響通行等情事，案經原處分機關以民國（下同）108 年 11 月 13 日北市都建字第 1083044197 號函通知○○管理委員會主任委員即訴願人上情涉及違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，並請訴願人於文到 20 日內以書面向建管處陳述意見，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；該函於 108 年 11 月 15 日送達，惟訴願人屆期未陳述意見。原處分機關乃再以 108 年 12 月 16 日北市都建字第 1083263771 號函請訴願人於文到 7 日內改善拆除，逾期未

辦理將依同條例續處；該函於 108 年 12 月 18 日送達。嗣原處分機關於 108 年 12 月 26 日派員

至現場勘查，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 109 年 1 月 7 日北市都建字第 10832768861 號

裁處書（下稱 109 年 1 月 7 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 109 年 1 月 9 日送達。

二、原處分機關復於 109 年 2 月 5 日派員至現場複查，發現訴願人前開違規情事仍未改善，審認訴願人於系爭巷口設置柵欄，且未依原處分機關 109 年 1 月 7 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 109 年 2 月 13 日北市都建字第 10931484221 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 8 萬元罰鍰

（併附罰單編號：罰字-214382 罰鍰繳款 3 聯單），並限於文到 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；原處分於 109 年 2 月 17 日送達。訴願人不服，於 109 年 3 月 5 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願書雖記載：「……原處分及罰款繳款單【罰單編號：罰字- 214382】均撤銷……」惟查罰單編號：罰字 -214382 罰鍰繳款單僅係原處分之附件，揆其真意，應係對原處分不服，合先敘明。

二、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	住戶於私設通路、防火間隔、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(	40,000 以上 200,000 以下

新臺幣：元)	
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……。」

三、本件訴願理由略以：本案依 88 年間○○管理委員會的會議紀錄之記載，社區進出管制柵欄除上下班進出頻繁外，希保持下放，以防不明外車進入等語，足認系爭巷口之設置柵欄之行為主體並非訴願人，原處分機關逕自認定訴願人於系爭巷口設置柵欄，將訴願人列為裁處對象，其認定事實及法律適用顯然錯誤。

四、查訴願人為系爭建物之區分所有權人，係公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款所定之住戶。原處分機關查認系爭巷口有設置柵欄之事實，有不動產數位資料庫公務應用系統列印畫面、73 使字第 xxxx 號使用執照存根、系爭巷口 108 年 12 月 26 日及 109 年 2 月 5 日現場採證照片

等影本附卷可稽。

五、惟按公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項及第 49 條第 1 項第 4 款規定：「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。……。」「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。」前揭條例第 16 條第 2 項所定住戶不得於私設通路、防火巷弄等處所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。是主管機關發現住戶有違反前揭條例第 16 條第 2 項規定義務情事，自得依同條例第 49 條第 1 項第 4 款規定對違規之住戶予以

裁

處。而所謂住戶，依同條例第 3 條規定之定義係「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

」。本件依原處分所載，係認訴願人於系爭巷口設置柵欄，違反前揭條例第 16 條第 2 項規定，然原處分認定該柵欄係由訴願人設置所憑理由及證據為何？遍查全卷，並無相關資料可供核認，因事涉訴願人是否為違反義務人之認定，實有再為釐清確認之必要。復按原處分機關答辯書理由三、（一）所載略以：「……訴願人現仍為該社區管理委員會主任委員……對該社區管理維護事務有事實上管領力……審認訴願人違反上開規定……」似另基於訴願人亦具系爭建物管理委員會主任委員身分，就社區事務具有事實上管領力，而認其對案涉柵欄負有排除違法狀態回復合法狀態之狀態責任，爰以之為裁處對象；然公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項及第 49 條第 1 項第 4 款已明文係以違規之「住戶」

為

裁處對象，業如前述，則原處分僅因訴願人具管理委員會主任委員身分而對之裁處，是否符合規範意旨？且前揭規定課予住戶之義務，究為行為責任或狀態責任，抑或兼而有之？公寓大廈管理委員會主任委員是否屬前揭規定擬課予狀態責任之人？行政機關裁罰時，應優先選擇裁處違反行為責任之人或違反狀態責任之人？均有未明。再者，若前揭規定係採行為責任，依訴願人檢具之○○管理委員會 88 年第 2 次會議紀錄記載略以：「……社區進出管制柵欄除上下班進出頻繁外，希保持下放，以防不明外車進入……」等語觀之，系爭巷口柵欄早於 88 年間即已存在，則縱原處分機關查得實際設置柵欄之違規行為人，其裁處權有無逾越時效？有再予釐清究明之必要；因事涉公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項及第 49 條第 1 項第 4 款之適用，宜由原處分機關報請中央主管機關釋示以釐

清

確認。從而，為求原處分之正確適法及維護訴願人之權益，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，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	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽

