

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 1 月 20 日北市都建字第 1083

0561191 號裁處書、109 年 2 月 19 日北市都建字第 1093150149 號、109 年 3 月 3 日北市都建字第 10

93154090 號、109 年 3 月 4 日北市都建字第 1093046159 號及 109 年 4 月 13 日北市都建字第 1093163

789 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

關於 109 年 1 月 20 日北市都建字第 10830561191 號裁處書部分，訴願駁回；其餘訴願不受理。

事實

本市內湖區○○路○○段○○巷○○弄○○號等建築物，領有 83 使字第 XXX 號使用執照，為 8 層 6 棟 104 戶之鋼筋混凝土造建築物，訴願人為上址○○號○○樓建物（下稱系爭建物）之所有權人。本府接獲民眾反映系爭建物安全梯間（下稱系爭安全梯間）有堆積雜物妨礙逃生及影響公共安全等情事，案經原處分機關以民國（下同）108 年 9 月 20 日北市都建字第 10832386 64 號函通知系爭建物之管理委員會（即台北市○○管理委員會）上情，請其於文到 30 日內改善完畢，並將處理情形向原處分機關報備，如經複查仍未改善者，將逕依法查處；案經台北市○○管理委員會以 108 年 11 月 5 日函回復略以：「……本社區內湖區○○路○○段○○巷○○弄○○至○○號建築物涉及安全梯間堆積雜物妨礙逃生及影響公共安全之情事，限於文到 30 日內改善完畢，剩餘本社區○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓屢勸不聽尚未改善……。」原處分機關爰以 108 年 11 月 21 日北市都建字第 1083047851 號函（下稱 108 年 11 月 21

日函）通知訴願人，請訴願人於文到 30 日內改善完畢，並將處理情形向原處分機關報備，如經複查仍未改善者，將逕依法裁處，該函於 108 年 11 月 27 日送達。嗣原處分機關於 109 年 1 月 8

日派員至系爭安全梯間現場複查，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 109 年 1 月 20 日北市都建字第 1083056

1192 號函檢送同日期北市都建字第 10830561191 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並命其於文到次日起 30 日內改善完畢，逾期將依公寓大廈管理條例續處；原處分於 109 年 2 月 4 日送達。訴願人不服，於 109 年 2 月 25 日向本府提起訴願。其間，因訴

願人未繳納罰鍰，經原處分機關以 109 年 2 月 19 日北市都建字第 1093150149 號函（下稱 109 年 2

月 19 日函）通知訴願人略以：「主旨：臺端……因違反建築法 …… 積欠罰鍰 1 筆共計新臺幣 6 萬元整……請於 109 年 3 月 2 日前繳納 ……。」（因前開函之案由及積欠金額有誤

植之情事，案經原處分機關以 109 年 3 月 3 日北市都建字第 1093154090 號函【下稱 109 年 3 月 3 日

函】更正在案），復以 109 年 3 月 4 日北市都建字第 1093046159 號函（下稱 109 年 3 月 4 日函）

檢送答辯書並副知訴願人。嗣因訴願人仍未繳納罰鍰，原處分機關乃以 109 年 4 月 13 日北市都建字第 1093163789 號函（下稱 109 年 4 月 13 日函）檢送移送書及相關書證向法務部行政執行署

士林分署申請行政執行。訴願人分別於 109 年 3 月 3 日、3 月 10 日、3 月 12 日、4 月 21 日補充訴願

理由並追加不服原處分機關 109 年 2 月 19 日函、109 年 3 月 3 日函、109 年 3 月 4 日函、109 年 4 月 1

3 日函，再於 109 年 5 月 5 日、5 月 18 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、關於原處分部分：

一、本件訴願人雖於 109 年 2 月 25 日訴願書之行政處分書發文日期及文號欄載明：「109 年 1 月

20 日 10830561192」惟查原處分機關 109 年 1 月 20 日北市都建字第 10830561192 號函僅係檢

送原處分等予訴願人，揆其真意，應係不服原處分，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.....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。
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.....。」

三、本件訴願及補充理由略以：訴願人於 109 年 2 月 6 日第 1 次收受原處分機關來函及所附之罰

單，當初門口放置鞋櫃，只是為了收納鞋子，以為只要不影響通行及消防安全即可，故當第 1 次收受原處分機關來函時方知仍違法，即迅速將門口所有雜物及鞋櫃清除，依照正當程序原處分機關應派人進行複查，方能達訴願先行之目的。本件罰鍰處分其裁處之法律依據究為公寓大廈管理條例抑或建築法，莫衷一是，明顯違反明確性原則；且在未確認訴願人已收受改善通知函，就處 4 萬元罰鍰，明顯違反正當程序原則；訴願人收到警示且知悉相關規定後，立即將門口鞋櫃清除，卻仍遭重罰，明顯違反比例原則。

四、查原處分機關查認訴願人於系爭安全梯間堆置雜物之事實，有 83 年使字第 604 號使用執

照存根、系爭安全梯間 108 年 9 月 18 日及 109 年 1 月 8 日現場採證照片等影本附卷可稽，原

處分自屬有據。

五、至訴願人主張其於 109 年 2 月 6 日第 1 次收受原處分機關來函及所附之罰單，即迅速將門口

所有雜物及鞋櫃清除，依照正當程序原處分機關應派人進行複查，本件罰鍰處分明顯違反明確性原則；未確認訴願人已收受改善通知函，就處 4 萬元罰鍰，明顯違反正當程序原則；其於收到警示且知悉相關規定後，立即將門口鞋櫃清除，卻仍遭重罰，明顯違反比例原則云云。經查：

(一) 按住戶不得於樓梯間堆置雜物；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；公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項、第 49 條第 1 項第 4 款定有明文。而公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項所定住戶不得於

樓梯間堆置雜物，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 108 年間查得系爭安全梯間有堆置雜物情事，通知系爭建物之管理委員會（即台北市○○管理委員會）上情；嗣據台北市○○管理委員會 108 年 11 月 5 日函陳報略以，系爭建物之所有權人即訴願人屢勸不聽尚未改善；又訴願人既係系爭建物之所有權人，是其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) 復依系爭安全梯間 108 年 9 月 18 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安全梯間有堆置雜物情事，前以 108 年 11 月 21 日函通知訴願人，請訴願人於文到 30 日內改善完畢，並將處理情形向原處分機關報備，如經複查仍未改善者，將逕依法裁處；該函於 108 年 11 月 27 日送達，已如前述。惟經原處分機關 109 年 1 月 8 日現場勘查

發現系爭安全梯間仍堆置鞋櫃、木梯等物品，有影響住戶逃生避難安全之虞，訴願人就其於系爭安全梯間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，審認訴願人於系爭安全梯間堆置雜物，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，並無違誤。訴願人雖主張其於 109 年 2 月 6 日第 1 次收受原處分機關

來函及所附之罰單，即迅速將門口所有雜物及鞋櫃清除，惟屬事後行為，不影響本件違規事實之成立。又訴願主張未確認訴願人已收受改善通知函，就處 4 萬元罰鍰，明顯違反正當程序原則，及其已立即清除，卻仍遭重罰，違反比例原則等節，查本案業如事實欄所述，原處分機關前以 108 年 11 月 21 日函通知訴願人限期改善等，該函並已合法送達，有送達證書影本附卷可稽，訴願主張，與事實並不相符；且原處分機關審

認訴願人違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，依同條例第 49 條第 1 項第 4 款等規

定，係以法定最低額 4 萬元裁處罰鍰，亦無違反比例原則；訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以原處分處訴願人法定最低額 4 萬元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內改善完畢，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

貳、關於原處分機關 109 年 2 月 19 日函、109 年 3 月 3 日函、109 年 3 月 4 日函、109 年 4 月 13 日函部分

分：

一、按訴願法第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 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：……八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」

二、關於原處分機關 109 年 2 月 19 日函及 109 年 3 月 3 日函部分：

查原處分機關 109 年 2 月 19 日函之內容，僅係通知訴願人於指定期限前繳納罰鍰，如逾期未繳納，將依法移送法務部行政執行署強制執行；另 109 年 3 月 3 日函之內容則係原處分機關就前開 109 年 2 月 19 日函因案由及積欠金額誤植所為之更正，核其性質均屬事實陳述及理由說明之觀念通知，該 2 函並非對訴願人所為之行政處分。訴願人對之遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，並非法之所許。

三、關於原處分機關 109 年 3 月 4 日函及 109 年 4 月 13 日函部分：

查原處分機關 109 年 3 月 4 日函係原處分機關依訴願法第 58 條規定，檢具答辯書及相關證

據資料予本府法務局，並副知訴願人，係該局與本府法務局間機關內部所為職務上表示；又 109 年 4 月 13 日函係原處分機關就訴願人違反公寓大廈管理條例拒繳罰鍰案件檢送移送書及相關書證向法務部行政執行署士林分署申請行政執行，並副知訴願人，核其內容為機關間所為職務上表示；上開 2 函均非對訴願人所為之行政處分，訴願人對之遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，亦非法之所許。另訴願人陳請原處分機關撤回本案行政執行之申請一節，業經本府以 109 年 4 月 30 日府訴二字第 1096100802 號函移請原處分機關處

理在案，併予敘明。

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 8 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（請假）

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 7 月 29 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）