

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 5 月 26 日北市都建字第 1093

0551881 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市中正區○○路○○段○○巷○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 61 使字第 xxxx 號使用執照，為○○層○○座○○戶之鋼筋混凝土造建築物，訴願人為上址 2 號之所有權人。民眾經由本府單一陳情系統反映上址○○巷旁防火巷（下稱系爭防火巷）有被小吃攤長期占用等情事，經原處分機關查得訴願人於系爭防火巷堆積雜物及營業使用，涉違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，乃以民國（下同）109 年 3 月 10 日北市都建字第

字

第 1093155015 號函（下稱 109 年 3 月 10 日函）通知訴願人於文到 20 日內以書面向原處分機

關所屬臺北市建築管理工程處（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）逕送建管處公寓大廈科憑辦。109 年 3 月 10 日函於 109 年 3 月 15 日送達。經訴願人以 109 年 3 月 26 日書面向建管處陳述意見略以，系爭

建物興建時並無防火巷規劃，訴願人所有建物旁之土地屬訴願人私有土地，非防火巷。

原處分機關以 109 年 4 月 8 日北市都建字第 1093050199 號函（下稱 109 年 4 月 8 日函）復訴願

人略以：「主旨：有關本市中正區○○路○○段○○巷○○號等址旁防火巷堆積雜物及營業一案……說明：……旨揭建築物領有 061 使字第 xxxx 號使用執照，查上開地址建物旁為建築法規留設之防火間隔，仍請臺端依前函文到 7 日內自行改善並檢附改善後照片，否則本局即依法續處。」109 年 4 月 8 日函於 109 年 4 月 13 日送達。

二、嗣訴願人以 109 年 4 月 15 日書面陳明業已改善並檢附改善照片送建管處，惟原處分機關於 109 年 4 月 21 日派員至現場複查，發現訴願人仍未依上開函旨改善，乃再次以 109 年 4 月

日北市都建字第 1093052468 號函（下稱 109 年 4 月 24 日函）請訴願人於文到 5 日內自行改

善並檢附改善後照片，否則即依法續處，109 年 4 月 24 日函於 109 年 4 月 29 日送達。訴願人

復以 109 年 5 月 1 日書面陳明業已改善並檢附改善照片送建管處，惟原處分機關關於 109 年 5

月 12 日再次派員至現場複查，發現訴願人仍未依上開函旨改善，原處分機關審認訴願人於系爭防火巷堆積雜物，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 109 年 5 月 26 日北市都建字第 10930551881 號裁處書（下稱原處分）

處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並命於文到 15 日內改善完畢並向建管處報備，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 5 月 29 日送達，訴願人不服，於 109 年 6 月 24 日經由建管處向本府提起訴願，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 條第 1 款、第 2 款、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 項及第 5 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……。」「住戶違反前四項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理。」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。」

內政部 86 年 2 月 26 日台（86）內營字第 8672309 號函釋：「……第七案：案由：住戶有

違反公寓大廈管理條例第 15 條第 1 項及第 16 條第 1 項至第 3 項之情事時，利害關係人得否

逕依本條例第 46 條規定，報請地方主管機關查處疑義案。結論：……另探究同條例第 15 條第 2 項、第 16 條第 4 項（92 年 12 月 31 日修正為第 16 條第 5 項）有關制止程序規定之立

法原意係為減少訟爭所明定之程序，實非必要程序。為避免程序規定影響實質審理之進行，該公寓大廈如無管理組織之設立及規約之訂定，住戶得逕依本條例 46 條申請地方主管機關對違法住戶予以處理……。」

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……防火間隔、防火巷弄……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、本件訴願理由略以：系爭建物興建時並無防火巷規劃，訴願人所有建物旁之土地屬訴願人私有土地，非防火巷；公寓大廈管理條例第 16 條第 5 項規定，住戶違反前 4 項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市，縣（市）主管機關處理；然本件未有系爭建物之管理負責人或管理委員會出面制止或按規約處理之情形，更未有經制止而不遵從之情；另其他周遭區域之建物為何未一併清查裁處，請求撤銷原處分。

三、查原處分機關查認訴願人於系爭防火巷堆積雜物及營業使用，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，有 61 年使字第 XXXX 號使用執照存根、壹樓平面圖、109 年 4 月 21 日及 5 月

12 日之現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其所有建物旁之土地屬其私有土地，非防火巷；本件未有系爭建物之管理負責人或管理委員會出面制止或按規約處理之情形；其他周遭區域之建物為何未一併清

查裁處云云。經查：

(一) 按住戶不得於防火巷弄堆置雜物或營業使用；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；為公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項及 49 條第 1 項第 4 款所明定。本件原處分機關查認訴願人有於系爭

爭

防火巷堆積雜物及營業使用之情事，經原處分機關以 109 年 3 月 10 日函、109 年 4 月 8 日

日

函及 109 年 4 月 24 日函請訴願人限期改善，否則將依法續處，訴願人雖 2 次以書面陳明

業已改善並檢附改善照片送建管處，惟原處分機關於 109 年 4 月 21 日及 109 年 5 月 12 日派

員至現場複查，發現訴願人仍未依上開函旨改善；有系爭建物使用執照存根、壹樓平面圖、採證照片等影本附卷可稽；訴願人之違規事實，洵堪認定。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，並無違誤；訴願人主張其所有建物旁之土地非防火巷一節，與事實不符，不足採憑。

(二) 又行為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，若有如訴願人主張其他人之類似情形，亦應由主管機關另案查處，尚不影響本件違規事實之成立；故訴願人主張其他周遭區域之建物為何未一併清查裁處等節，尚難執為免責依據。另關於訴願主張本件未有系爭建物之管理負責人或管理委員會出面制止或按規約處理情形一節，依原處分機關 109 年 7 月 17 日北市都建字第 1093062993 號函檢附訴願答辯書理由

由

三 (一) 陳明略以：「查系爭地點 1 樓建物所有權部登載姓名及統一編號與本案訴願書所載相符，訴願人確為該地點之所有權人，應屬本條例第 3 條第 8 款所稱之住戶，又系爭地點並未成立公寓大廈管理委員會或選任管理負責人，則依內政部 86.2.26 台 (86) 內營字第 8672309 號函釋……意旨，自無踐行本條例第 16 條第 5 項規定之必要…

元罰

…」是訴願人尚難以本件未經系爭建物之管理負責人或管理委員會出面制止或按規約處理為由，冀邀免責；此部分訴願主張，亦不足採。然查原處分事實及處分理由僅以訴願人於系爭防火巷堆積雜物，認其違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，漏未記載訴願人於系爭防火巷營業使用違反前揭規定，所憑理由雖有不當，惟其應依同條例第 49 條第 1 項第 4 款及裁罰基準第 2 點項次 13 等規定，處訴願人法定最低額 4 萬

元罰

鍰之結果，並無二致。從而，依訴願法第 79 條第 2 項：「原行政處分所憑理由雖屬不當，但依其他理由認為正當者，應以訴願為無理由。」之規定，原處分仍應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項、第 2 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 劉昌坪

委員 范秀羽

中華民國 109 年 9 月 21 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）