

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 6 月 29 日北市都建字第 1093

1845981 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市中山區○○○路○○段○○巷○○弄○○、之○○、之○○、之○○、之○○、之○○、之○○、之○○號等建築物，領有 57 使字第 XXXX 號使用執照，為地上 4 層之加強磚造建築物。原處分機關所屬臺北市建築管理工程處（下稱建管處）接獲民眾反映有店家於上址○○巷○○弄○○號（下稱系爭建物）樓梯間堆置雜物並營業使用之情事，案經原處分機關依廣告招牌上所載外送電話「XXXXXX」循線經○○股份有限公司（下稱○○）查得訴願人為系爭電話之使用者（即承租人）；因該公寓大廈並無管理組織之設立及規約之訂定，無管理負責人或管理委員會可資踐行公寓大廈管理條例第 16 條第 5 項有關制止程序規定，原處分機關遂依內政部 86 年 2 月 26 日台 86 內營字第 8672309 號函釋意旨，並依○○所提供之設備資料上所

載戶籍地址（即臺北市中山區○○街○○號○○樓之○○）以 109 年 4 月 21 日北市都建字第 10

93166661 號函（下稱 109 年 4 月 21 日函）通知訴願人於文到 10 日內向建管處陳述意見，惟未獲

回應；復經原處分機關派員現場勘查，上開違規情事仍未見改善，原處分機關乃以 109 年 5 月 8 日北市都建字第 10931714131 號裁處書（下稱 109 年 5 月 8 日裁處書）處訴願人新臺幣（下同

） 4 萬元罰鍰，並命限期改善完畢向建管處報備，逾期未辦理將依公寓大廈管理條例續處，直至改善為止；嗣原處分機關發現上開 109 年 5 月 8 日裁處書之送達地址：臺北市中山區○○街○○號○○樓之○○，並非訴願人之現戶籍登記地址（即新北市中和區○○路○○號○○樓之○○），乃以 109 年 6 月 29 日北市都建字第 1093183634 號函撤銷前開 109 年 5 月 8 日裁處書

，另作成 109 年 6 月 29 日北市都建字第 10931845981 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 4 萬元罰

鍰，並命於文到 10 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 7 月 2 日送達，訴願人不服，於 109 年 7 月 10 日向本府提起訴願

，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

一、本件訴願人雖於訴願書載明：「……請求撤銷發文日期 109 年 6 月 29 日文號北市都建字第 10931845982 號……」惟查原處分機關 109 年 6 月 29 日北市都建字第 10931845982 號函

僅係檢送原處分予訴願人，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、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。」

內政部 86 年 2 月 26 日台 86 內營字第 8672309 號函釋：「……為公寓大廈管理條例第 46 條

所明定。另探究同條例第 15 條第 2 項、第 16 條第 4 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，住戶得逕依本條例第 46 條申請……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）

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.....。」

三、本件訴願理由略以：本件訴願人並非系爭建物所屬社區之住戶，不受公寓大廈管理條例第 16 條之限制，亦非同條例第 49 條裁罰之對象；原處分機關 109 年 4 月 21 日函之送達地址

記載為臺北市中山區○○街○○號○○樓之○○，該址並非訴願人之現戶籍登記地址（即新北市中和區○○路○○號○○樓之○○），該函送達不合法；另原處分機關於作成原處分前未給予訴願人陳述意見之機會，原處分之作成自有違法；且訴願人於 109 年 5 月 28 日知悉公文時，便將樓梯間的冰箱搬走清空，請撤銷原處分。

四、原處分機關查認訴願人於系爭建物樓梯間堆置雜物並營業使用，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，有 57 使字第 xxxx 號使用執照存根、一樓平面圖、109 年 5 月 29 日之現

場採證照片及建管處 109 年 5 月 21 日公務電話紀錄表等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其並非系爭建物所屬社區之住戶；原處分機關 109 年 4 月 21 日函送達不合法；原處分機關作成處分時未給予訴願人陳述意見機會；且其於 109 年 5 月 28 日知悉公文時，已將樓梯間的冰箱搬走清空云云。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，為公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項及第 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建物樓梯間

堆置雜物並營業使用之情事，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，有系爭建物使用執照存根、一樓平面圖、採證照片及建管處 109 年 5 月 21 日公務電話紀錄表等影本附卷可稽；是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，以原

處分裁處訴願人，並無違誤。至訴願人主張其並非系爭建物所屬社區之住戶一節；按公寓大廈管理條例第3條第8款規定所稱之住戶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而言；本件訴願人有於系爭建物樓梯間堆置雜物並營業使用之情事，業如前述，復據原處分機關訴願答辯書理由三（一）陳稱略以，訴願人來電自稱其為該地點之承租人，並有建管處109年5月21日公務電話紀錄表等影本附卷可稽；基此，訴願人為系爭建物所屬社區之住戶，洵堪認定。此部分訴願主張，不足採據。

(二) 復按行政處分所根據之事實，客觀上明白足以確認者，行政機關得不給予陳述意見之機會，行政罰法第42條第6款定有明文。本件訴願人於系爭建物樓梯間堆置雜物並營業使用，違反公寓大廈管理條例第16條第2項規定，已如前述，訴願人違規行為客觀上業已明白足以確認，則原處分機關自得不給予陳述意見之機會；準此，原處分機關109年4月21日函是否合法送達，尚不影響本件違規事實之成立，本件原處分機關所為處分尚難謂因未給予訴願人陳述意見之機會，而有程序違法之情形。另訴願人雖主張其於109年5月28日知悉公文時，便將樓梯間的冰箱搬走清空云云；縱其主張屬實，惟此屬事後改善行為，亦不影響本件違規行為之成立，尚難對其為有利之認定。從而，原處分機關以原處分處訴願人4萬元罰鍰，並命於文到10日內改善完畢並向建管處報備，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、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
委員	張	慕	貞
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	盛	子	龍
委員	范	秀	羽

中華民國 109 年 10 月 5 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）