

臺北市政府 109.11.03. 府訴二字第 1096101949 號訴願決定書

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 4 月 24 日北市都建字第 1093

051963 號函、109 年 6 月 11 日北市都建字第 10930547541 號、109 年 7 月 16 日北市都建字第 1093

1916911 號裁處書及 109 年 9 月 4 日北市都建字第 1093206545 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

一、關於 109 年 4 月 24 日北市都建字第 1093051963 號函及 109 年 6 月 11 日北市都建字第 10930547

541 號裁處書部分，訴願不受理。

二、109 年 7 月 16 日北市都建字第 10931916911 號裁處書關於限期改善部分，訴願駁回；其餘訴願不受理。

三、關於 109 年 9 月 4 日北市都建字第 1093206545 號函部分，訴願駁回。

事 實

一、本市內湖區○○街○○號及附○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○樓、○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 79 使字第 xxx 號使用執照，為地上 10 層地下 2 層

共 10 戶之 RC 造建築物，訴願人為系爭建物○○號○○樓建築物之所有權人。本府接獲民眾反映系爭建物地下 2 層停車位、○○樓住戶門口前玄關及○○街○○號巷口堆放物品等情，案經原處分機關以民國（下同）109 年 3 月 18 日北市都建字第 1093157744 號函通知

訴願人上情，並請訴願人於文到 20 日內以書面向本市建築管理工程處（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）逕送建管處憑辦；訴願人以 109 年 4 月 10 日申請書陳述意見並請求展延 25 天，案經原處分機關

關以 109 年 4 月 24 日北市都建字第 1093051963 號函（下稱 109 年 4 月 24 日函）復訴願人略以

：「主旨：有關臺端於本市內湖區○○街○○號地下二層防空避難室、○○樓共同走廊

及○○街○○號旁防火巷堆放物品一案……說明：……二……本案縱經貴大樓區分所有權人會議決議同意，惟與上開條文規定（即公寓大廈管理條例第16條第2項）有違……仍請臺端於文到10日內改善完竣，並以書面向本市建築管理工程處陳述意見，倘未依前開事項辦理，本局將依法裁罰。」嗣原處分機關於109年6月2日派員至系爭建物現場複查，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6月11日北市都建字第

10930547541

號裁處書（下稱109年6月11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6月18日送達。

二、原處分機關復於109年7月10日派員至現場複查，發現訴願人前開違規情事仍未改善，審認訴願人未依原處分機關109年6月11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7月16日北市都建

字第10931916911號裁處書（下稱原處分；按原處分受處分人資料負責人姓名欄「○○○君」係誤植，該欄位應為空白；主旨欄「處罰鍰新臺幣4萬元」亦屬誤植，應更正為「處罰鍰新臺幣8萬元」；上開錯誤，業經原處分機關以109年9月4日北市都建字第

1093

206545號函〔下稱109年9月4日函〕更正在案）處訴願人8萬元罰鍰，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；該裁處書於109年7月22日送達。訴願人不服109年4月24日函、109年6月11日裁處書及原處

分，於109年8月14日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。嗣訴願人於109年10

月26日追加不服上開109年9月4日函。

理由

壹、本件訴願人雖於109年8月14日訴願書之訴願請求欄載明：「109.7.16及109.6.11文號不

知……北市都建字第1093051963號」經查訴願人所不服之「109年7月16日及109年6月

市
11 日文號不知」之文書係原處分機關 109 年 6 月 11 日裁處書及原處分；至所不服之「北
都建字第 1093051963 號」則為原處分機關 109 年 4 月 24 日函；揆其真意，訴願人應係對
原

處分機關 109 年 4 月 24 日函、109 年 6 月 11 日裁處書及原處分均表不服。復按行政處分
如有

誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤者，處分機關得隨時或依申請更正之，固為行政程序
法第 101 條第 1 項所明定；惟查前開原處分主旨欄與事實欄所載罰鍰之裁處金額前後不一
，且其記載前後不一並無原因證明文件可資核認，即難認屬行政程序法第 101 條第 1 項規
定所稱之誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤而得予更正之情事，應認原處分機關嗣以 10
9 年 9 月 4 日函變更原處分主旨欄所載裁處金額，係原處分機關撤銷原處分關於裁處訴願
人罰鍰部分，而另為裁處訴願人 8 萬元罰鍰之新處分，本案經本府法務局於 109 年 10 月
26

日電詢訴願人表示其對 109 年 9 月 4 日函所為處分亦有不服，有該局 109 年 10 月 26 日公
務電

話紀錄附卷可稽；又 109 年 9 月 4 日函未記載救濟期間之教示條款，依行政程序法第 98
條

第 3 項規定，此部分尚無訴願逾期問題，合先敘明。

貳、關於 109 年 4 月 24 日函、109 年 6 月 11 日裁處書及原處分關於罰鍰部分：一、按訴願法
第 1

條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害
其權利或利益者，得依本法提起訴願。」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 14 條第 1 項及第 3 項規定：「訴願之提起，應自行政處分達到或
公告期滿之次日起三十日內為之。」「訴願之提起，以原行政處分機關或受理訴願機關
收受訴願書之日期為準。」第 77 條第 2 款、第 6 款及第 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：……二、提起訴願逾法定期間……者。……六
、行政處分已不存在者。……八、對於非行政處分……提起訴願者。」

行政程序法第 48 條第 4 項規定：「期間之末日為星期日、國定假日或其他休息日者，以
該日之次日為期間之末日；期間之末日為星期六者，以其次星期一上午為期間末日。」

第 68 條第 1 項規定：「送達由行政機關自行或交由郵政機關送達。」第 72 條第 1 項前段
規

定：「送達，於應受送達人之住居所、事務所或營業所為之。」第 73 條第 1 項規定：「於應送達處所不獲會晤應受送達人時，得將文書付與有辨別事理能力之同居人、受雇人或應送達處所之接收郵件人員。」第 74 條規定：「送達，不能依前二條規定為之者，得將文書寄存送達地之地方自治或警察機關，並作送達通知書兩份，一份黏貼於應受送達人住居所、事務所、營業所或其就業處所門首，另一份交由鄰居轉交或置於該送達處所信箱或其他適當位置，以為送達。前項情形，由郵政機關為送達者，得將文書寄存於送達地之郵政機關……。」

二、關於 109 年 4 月 24 日函部分：

查原處分機關 109 年 4 月 24 日函之內容係依行政程序法第 102 條等規定，以書面記載訴願

人疑涉違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定等事項，通知訴願人依限陳述意見之觀念通知，並非對訴願人所為之行政處分。訴願人對此遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

三、關於 109 年 6 月 11 日裁處書部分：

查本件 109 年 6 月 11 日裁處書經原處分機關依行政程序法第 68 條第 1 項及第 72 條第 1 項前段

規定，交由郵政機關按訴願人戶籍地址（臺北市內湖區○○街○○號○○樓，亦為訴願書所載地址）寄送，因未獲會晤訴願人，亦無代收文書之同居人、受雇人或接收郵件人員，郵政機關乃依同法第 74 條規定，於 109 年 6 月 18 日將該裁處書寄存於○○郵局，並製

作送達通知書 2 份，1 份黏貼於訴願人住居所門首，1 份置於該送達處所信箱或其他適當位置，以為送達，有建管處送達證書影本附卷可稽；是該裁處書已生合法送達效力。復查該裁處書之注意事項欄已載明訴願救濟期間及收受訴願書之機關，依訴願法第 14 條第 1 項規定，訴願人對之如有不服，自應於該裁處書送達之次日（109 年 6 月 19 日）起 30 日

內提起訴願。又訴願人住居地在臺北市，並無在途期間扣除問題，是本件訴願人提起訴願之期間末日原為 109 年 7 月 18 日（星期六），依行政程序法第 48 條第 4 項規定，應以其

次星期一即 109 年 7 月 20 日為期間之末日；惟訴願人遲至 109 年 8 月 14 日始向本府提起訴願

，有貼妥本府法務局收文條碼之訴願書在卷可憑；是本件訴願人對該裁處書提起訴願，已逾 30 日之法定不變期間，該裁處書業已確定，揆諸前揭規定，亦為法所不許。另本件

109 年 6 月 11 日裁處書並無顯屬違法或不當，無訴願法第 80 條第 1 項前段規定之適用，併

予敘明。

四、原處分關於罰鍰部分：

查本案原處分關於罰鍰之裁處金額於主旨欄及事實欄記載前後不一，固經原處分機關以 109 年 9 月 4 日函予以更正在案，惟因其更正尚難認符合行政程序法第 101 條第 1 項規定，

應認該 109 年 9 月 4 日函係原處分機關撤銷原處分關於裁處訴願人罰鍰部分後，另為裁處訴願人 8 萬元罰鍰之新處分，業如前述；準此，原處分關於罰鍰部分已不存在，該部分訴願之標的即已消失，揆諸前揭規定，自無訴願之必要。

參、關於 109 年 9 月 4 日函及原處分關於限期改善部分：

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……防火巷弄……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

」

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：原處分機關承辦人親口說他要調閱地籍資料檢視訴願人放東西的位置是否為防火巷，但至今未拿出證明，若原處分機關承辦人能在處分之前拿出證明，訴願人也可快速決定東西如何處理，若地籍圖顯示為私地，訴願人可將其他公設放的東西改放在外面的私地也不至被罰，原處分機關承辦人影響訴願人清除雜物的時效；且置於推車上之回收物是要推出去賣，不是要堆放。

三、查原處分機關查認訴願人於系爭地點堆放物品之事實，有建物所有權相關部別列印畫面、79 使字第 559 號使用執照存根、系爭建物地下 2 樓、1 樓及 4 樓平面圖、109 年 6 月 2 日、7

月 10 日現場採證照片等影本附卷可稽，109 年 9 月 4 日函及原處分關於限期改善部分，自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關承辦人若能在處分之前拿出證明，訴願人可快速決定東西如何處理，若地籍圖顯示為私地，訴願人可將其他公設放的東西改放在外面的私地也不至被罰，原處分機關承辦人影響訴願人清除雜物的時效；且置於推車上之回收物是要推出去賣，不是要堆放云云。經查：

（一）按住戶不得於防火巷弄、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物；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；有關連續處罰之基準，第 2 次罰鍰金額以第 1 次罰鍰金額 2 倍計算，第 3 次以上

（含第 3 次）罰鍰金額以法定罰鍰金額上限計算；公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項、第 49 條第 1 項第 4 款及裁罰基準第 3 點定有明文。而公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項所定住

戶不得於防火巷弄、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物，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，訴願人為系爭建物之所有權人之一，是訴願人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）復依系爭地點 109 年 6 月 2 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

地點有堆放物品情事，且未依限改善，前以 109 年 6 月 11 日裁處書裁處訴願人 4 萬元

罰

鍰，上開裁處書寄送至訴願人之戶籍地址，並經合法寄存送達，已如前述。惟據系爭地點 109 年 7 月 10 日現場採證照片影本所示，系爭地點仍堆置紙箱等雜物，有影響住戶逃生避難安全之虞，訴願人就其於系爭地點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，審認訴願人於系爭地點堆置雜物，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，並無違誤。又公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項

既

明定「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.....。」依卷附原處分機關 109 年 6 月 2 日、7 月 10 日現場採證照片顯示，訴願人係於系爭建物之防火巷弄、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物，其違規事證明確，自難以原處分機關遲未提出地籍資料，致訴願人未能快速決定東西如何處理，影響其清除雜物之時效而主張免責。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人係第 2 次違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定（第 1 次為 109 年 6 月 11 日裁處書），除以原處分限訴願人於文到 15 日內改善

完

畢及向建管處報備外，並以 109 年 9 月 4 日函另處訴願人 8 萬元罰鍰，揆諸前揭規定及

裁

罰基準，並無不合，109 年 9 月 4 日函及原處分關於限期改善部分應予維持。

肆、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 2 款、第 6 款、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
委員 張 慕 貞
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 劉 昌 坪
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國

109

年

11

月

3

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）