

訴 願 人 ○○管理委員會

訴願人兼上 1 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 2 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 8 日北市都建字第

10931780302 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

一、關於訴願人台北市○○○路郵政新村甲區管理委員會部分，訴願不受理。

二、關於訴願人○○○部分，原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

事 實

本市大安區○○○路○○段○○、○○、○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 75 使字第 xxxx 號使用執照，為地上 14 層地下 1 層 8 棟 271 戶之 RC 造建築物，訴願人○○為系爭建物管理

組織即訴願人台北市○○管理委員會（下稱○○管委會）之主任委員，任期自民國（下同）108 年 11 月 7 日至 109 年 11 月 6 日止。原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）接獲

民眾陳情反映，系爭建物住戶有於公共走道、消防栓前及安全梯間擅自堆積雜物（鞋櫃、雨傘、櫃子），影響逃生避難之情事；案經原處分機關以 109 年 1 月 7 日北市都建字第 1083276559 號函（下稱 109 年 1 月 7 日函）通知訴願人○○管委會上情，請其於文到次日起 30 日內清除

完畢，並報請原處分機關核備，逾期即依法處分；經訴願人○○管委會於 109 年 2 月 7 日以電子郵件寄送系爭建物改善照片予原處分機關。嗣建管處 109 年 4 月 9 日派員至系爭建物勘查，發現住戶仍有上開違規情形，原處分機關審認訴願人○○無正當理由未執行住戶違規情事制止之職務，顯然影響住戶權益，違反公寓大廈管理條例第 36 條第 5 款規定，乃依同條例第 48 條第 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第 2 點項次 8 等規定，以

1  
09 年 6 月 8 日北市都建字第 10931780302 號裁處書（下稱原處分）處訴願人○○新臺幣（下同）1,000 元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內制止住戶擅自於安全梯間內堆置雜物等情事，逾

期未辦理即依規定續處。原處分於109年6月15日送達，訴願人等2人不服，於109年6月29日

向本府提起訴願，7月10日及9月9日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

壹、本件109年6月29日訴願書之訴願請求欄雖記載：「……發文日期：中華民國109年6月

8日 發文字號：北市都建字第10931780301號」惟原處分機關109年6月8日北市都建字第

10931780301號函僅係檢送原處分等予訴願人○○，復由訴願書事實與理由欄載以：

「……二、……另本次違反公寓大廈管理條例第36條第5款規定，及依同條例第48條第4款處1千元罰鍰懇請惠於註銷。……」等語觀之，揆其真意，應係對原處分不服，合先敘明。

貳、關於訴願人○○管委會部分：

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18條規定：「自然人、法人、非法人之團體或其他受行政處分之相對人及利害關係人得提起訴願。」第77條第3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：……三、訴願人不符合第十八條之規定者。」

公寓大廈管理條例第3條第9款規定：「本條例用辭定義如下：……九、管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。」第38條第1項規定：「管理委員會有當事人能力。」

二、按不服行政處分循訴願程序謀求救濟之人固包括利害關係人，然所謂利害關係乃指法律上之利害關係而言，不包括事實上之利害關係在內。查訴願人○○管委會非原處分之相對人，又無相關事證資料顯示其因原處分致其權利或法律上利益受到侵害，難認訴願人○○管委會對原處分有何法律上利害關係，應屬當事人不適格。是訴願人○○管委會逕向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

參、關於訴願人○○部分：

一、按公寓大廈管理條例第2條第1項規定：「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8款、第9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。……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。九、管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。」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.....。」「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 36 條第 5 款規定：「管理委員會之職務如下：.....五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。.....」第 48 條第 4 款規定：「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：.....四、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第三十六條第一款、第五款至第十二款所定之職務，顯然影響住戶權益者。」

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	8
違反事件	管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第 36 條第 1 款、第 5 款至第 12 款所訂職務，顯然影響住戶權益。
法條依據（公寓大廈管理條例）	第 48 條第 4 款
法定罰鍰額度（新臺幣：元）	1,000 以上 5,000 以下
裁罰基準（新臺幣：元）	1,000
裁罰對象	管理負責人或主任委員

」

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：訴願人業依職權張貼原處分機關 109 年 1 月 7 日函，制止住戶擅自於安全梯間內堆置雜物等情事，改善後並拍照以電子郵件寄送原處分機關，原處分機關未再要求補件，建管處 109 年 4 月 9 日派員勘查仍有住戶違規情形，原處分機關未發函即逕為裁處，請撤銷原處分。

三、查原處分機關查認系爭建物住戶於公共走道、消防栓前及安全梯間擅自堆積雜物，影響逃生避難之情事，有 75 使字第 0511 號使用執照存根及 109 年 4 月 9 日之現場採證照片等影

本附卷可稽。

- 四、惟按公寓大廈住戶不得於開放空間、樓梯間、共同走廊等處所堆置雜物；住戶違反時，管理負責人、管理委員會應予制止或按規約處理；管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未予執行制止之職務，顯然影響住戶權益者，處 1,000 元以上 5,000 元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項、第 5 項、第

36

條第 5 款及第 48 條第 4 款定有明文。本件原處分機關前以 109 年 1 月 7 日函通知訴願人

○○

管委會制止住戶違規情事及報原處分機關核備，訴願人○○管委會業於 109 年 2 月 7 日以電子郵件寄送系爭建物改善照片予原處分機關，是訴願人○○就系爭建物住戶違規情事，似已有執行制止職務；則建管處 109 年 4 月 9 日派員至系爭建物勘查，發現住戶仍有於公共走道、消防栓前及安全梯間擅自堆積雜物（鞋櫃、雨傘、櫃子），影響逃生避難之情事，究係住戶於訴願人○○執行制止職務並改善後之不同行為？抑或係訴願人○○前未執行制止職務之結果？如為住戶所為與前次不同之違規行為，則原處分機關未予查明訴願人○○就住戶新違規行為有無執行制止之職務，遽認其無正當理由未執行住戶違規情事之制止職務，顯然影響住戶權益而予以裁處，即嫌率斷。從而，為求原處分之正確適法及維護訴願人權益，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

- 肆、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為有理由；依訴願法第 77 條第 3 款及第 81 條，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                      2                      日

如只對本決定不受理部分之罰鍰不服者，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) 如對本決定不受理部分不服者，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)