

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 8 月 13 日北市都建字第 10930358501 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○○號○○樓等建築物（下稱系爭建物）

，領有 85 使字第 xxx 號使用執照，為地上 10 層地下 1 層 1 棟 19 戶之 RC 造建築物，訴願人為上址○○號○○樓之所有權人。民眾經由本府單一陳情系統反映上址電梯間、樓梯間有堆置腳踏車、置物櫃等雜物之情事，經原處分機關查得訴願人於上址公共走廊（下稱系爭公共走廊）及樓梯間堆積雜物，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 6 月 3 日北市都建字第 1093179138 號函（下稱 109 年 6 月 3 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；該函於 109 年 6 月 10 日送達，惟未獲回應。嗣經原處分機關以 109 年 7 月 9 日北市都建字第 1093189434 號函（下稱 109 年 7 月 9 日函）通知訴願人於文到 5 日內自行改善並檢附改善後之照片，否則即依法續處；訴願人雖以 109 年 7 月 13 日函檢附改善後之照片予原處分機關，惟經原處分機關派員現場勘查後認現場並未完全改善，乃再以 109 年 7 月 27 日北市都建字第 1093065944 號函（下稱 109 年 7 月 27 日函）復訴願人略以：「主旨：有關本市中正區○○○路○○段○○號等址○○樓公共走廊及樓梯間堆雜物一案……說明：……查本案本局前以 109 年 6 月 3 日北市都建字第 1093179138 號函要求 20 日內陳述意見在案，經本局派員現場勘查，未改善完全，仍請臺端依前函文到 3 日內自行改善並檢附改善後照片，否則本局即依法續處。」上開 109 年 7 月 27 日函於 109 年 8 月 4 日送達。

二、嗣原處分機關於 109 年 8 月 5 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公共走廊堆積雜物，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 8 月 13 日北市都建字第 10930358501 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 8 月 20 日送達，訴願人不服，於 109 年 8 月 24 日向本府提起訴願， 9 月 30 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、本件訴願人雖於訴願書之行政處分書發文日期及文號欄記載：「北市都建字第 10930358502 號」惟原處分機關 109 年 8 月 13 日北市都建字第 10930358502 號函僅係檢送原處分等予訴願人，揆其真意，應係對原處分不服，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。」

行政程序法第 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..

.....。」

內政部 86 年 2 月 26 日台（86）內營字第 8672309 號函釋：「.....案由七：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，住戶得逕依本條例第 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.....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、本件訴願及補充理由略以：經查得郵務送達人員未將原處分機關 109 年 7 月 27 日函之郵務送達通知書黏貼於門首，直接投入信箱中，訴願人又無天天開信箱之習慣，該函送達不合法，且不知改善內容之情況下，原處分機關逕為裁罰訴願人，實有不公。

四、查原處分機關查認訴願人於系爭公共走廊堆積雜物，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，有 85 年使字第 xxx 號使用執照存根、109 年 6 月 3 日函所附照片及 109 年 7 月 23 日、8 月 5 日之現場採證照片等影本附

卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張郵務送達人員未將原處分機關 109 年 7 月 27 日函之郵務送達通知書黏貼於門首，該函送達不合法，原處分機關逕為裁罰訴願人，實有不公云云。經查：

- (一) 按住戶不得於共同走廊、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 項所定住戶不得於共同走廊、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。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 109 年 6 月 3 日函所附照片及 109 年 7 月 23 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公共走廊及樓梯間有堆置雜物情事，前以 109 年 6 月 3 日函通知訴願人，系爭違規情事涉違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，將依同條例第 49 條第 1 項第 4 款規定處罰鍰 4 萬元並限期自行改善，並請訴願人於文到 20 日內陳述意見，並將相關證明文件送建管處；該函於 109 年 6 月 10 日送達，惟未獲回應，已如前述。嗣原處分機關再以 109 年 7 月 9 日函及 109 年 7 月 27 日函限期通知訴願人改善並檢附改善後之照片，否則即依法續處；期間訴願人雖以 109 年 7 月 13 日函檢附改善後之照片予原處分機關，惟經原處分機關於 109 年 8 月 5 日派員現場勘查發現系爭公共走廊仍堆置鞋櫃、腳踏車等物品，並未改善完全，有影響住戶逃生避難安全之虞；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，審認訴願人於系爭公共走廊堆置雜物，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 109 年 7 月 27 日函之送達不合法，惟本案揆諸上開事證，姑不論該函是否合法送達，並不影響本件違規事實之成立。訴願上開主張，尚難據之而對其為有利之認定。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 15 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 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 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 109 年 12 月 10 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）