

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 9 月 4 日北市都建字第 10932065091 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市內湖區○○街○○號及附○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○樓、○○之○○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、4 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○○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 109 年 7 月 16 日裁處書；按 109 年 7 月 16 日裁處書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 1093206545 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；109 年 7 月 16 日裁處書於 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 109 年 7 月 16 日裁處書向本府提起訴願，109 年 10 月 26 日追加不服上開 109 年 9 月 4 日函，並經本府以 109 年 11 月 3 日府訴二字第 1096101949 號訴願決定：「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 10930547541 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。」在案。

三、原處分機關復於 109 年 8 月 25 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 7 月 16 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 9 月 4 日北市都建字第 10932065091 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 20 萬元罰鍰，並限於文到 20 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；原處分於 109 年 9 月 10 日送達。訴願人不服原處分，於 109 年 10 月 7 日向本府提起訴願，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：訴願人的手部因韌帶發炎無法如期清除堆積物，訴願人乃購買 1 輛 1.9 噸之貨車清運堆積物，孰料系爭建物公寓大廈管理委員會主任委員將車庫門口以活動門板固定，致車庫門口高度由 210 公分縮減只剩 190 公分，導致其購買之貨車無法進入車庫載運堆積物

；上述情事實為不可抗拒之因素，請撤銷原處分。

三、查原處分機關查認訴願人仍於系爭地點堆放物品，未依原處分機關 10

9 年 7 月 16 日裁處書限期改善之事實，有建物所有權相關部別列印畫面

、79 使字第 xxx 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 日及 8 月 25 日現場採證照片及 109 年 7 月 16 日裁

處書及送達證書等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其手部因韌帶發炎無法如期清除堆積物，乃購買 1 輛 1.9

噸之貨車準備清運堆積物，孰料系爭建物公寓大廈管理委員會主任委

員將車庫門口以活動門板固定，致車庫門口高度由 210 公分縮減只剩 1

90 公分，導致其購買之貨車無法進入車庫載運堆積物；上述情事實為

不可抗拒之因素，請撤銷原處分云云。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。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，經原處分機關以 109 年 7 月 16 日裁處書及 109 年 9 月 4

日函續處訴願人 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；

該裁處書經依訴願人之戶籍地址寄送，並於 109 年 7 月 22 日合法寄存

送達。然據系爭地點 109 年 8 月 25 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；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 8 月 25 日現場採證照片顯示，訴願人係於系爭建物之共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物，其違規事證明確。訴願人雖主張其手部因韌帶發炎無法如期清除堆積物，乃購買 1 輛 1.9 噸之貨車準備清運堆積物，孰料系爭建物公寓大廈管理委員會主任委員將車庫門口高度由 210 公分縮減只剩 190 公分，導致其購買之貨車無法進入車庫載運堆積物，上述情事實為不可抗拒之因素等情；惟訴願主張縱令屬實，訴願人仍可委由他人代為清運，其主張尚難據之而對其為有利之認定。從而，原處分機關審認訴願人係第 3 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，第 2 次為 109 年 7 月 16 日裁處書限期改善部分及 109 年 9 月 4 日函），以原處分處訴願人 20 萬元罰鍰，並限於文到 20 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，揆諸前揭規定及裁罰基準，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，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	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	洪	偉	勝
委員	邱	駿	彥
委員	郭	介	恒

中華民國 109 年 12 月 23 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）