

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 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 10 月 29 日北市都建字第 10932212101 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

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

一、訴願人為本市中正區○○○路○○段○○號等址（下稱系爭地點）○○管理委員會之主任委員，其任期自民國（下同）109 年 8 月 1 日至 111 年 7 月 31 日，經原處分機關依民眾陳情查認系爭地點後方防火巷有放置機車妨礙出入情事，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，乃依同條例第 36 條第 5 款規定，以 109 年 9 月 2 日北市都建字第 1093205267 號函（下稱 109 年 9 月 2 日函）通知訴願人於文到 7 日內向本市建築管理工程處（下稱建管處）提供住戶違規情事制止及相關資料。訴願人以○○管理委員會 109 年 9 月 19 日○○（管）字第 109091901 號函（下稱 109 年 9 月 19 日函）檢附改善照片並陳稱業已盡最大努力改善；經原處分機關於 109 年 9 月 22 日派員現場勘查，發現系爭地點後方防火巷放置機車業已移除，惟有汽車停放；原處分機關乃以 109 年 9 月 25 日北市都建字第 1093075102 號函（下稱 109 年 9 月 25 日函）通知訴願人於文到 5 日內向建管處提供住戶違規情事制止資料或自行改善並檢附改善後照片。原處分機關復於 109 年 10 月 6 日派員現場勘查，查得現場已改善完成，爰建管處以 109 年 10 月 14 日北市都建字第 1093076477 號函（下稱 109 年 10 月 14 日函）通知訴願人同意解除列管。

二、嗣原處分機關於 109 年 10 月 23 日再度派員現場勘查，發現系爭地點後方防火巷仍有汽車停放妨礙出入，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，乃依同條例第 48 條第 4 款規定，以 109 年 10 月 29 日北市都建字第 10932212101 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）1,000 元罰鍰，並限期文到 20 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 11 月 2 日

送達，訴願人不服，於 109 年 11 月 4 日向本府提起訴願，11 月 5 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、查本件訴願書訴願請求欄雖記載：「請求撤銷行政處分書……北市都建字第 10932212102 號……」惟原處分機關 109 年 10 月 29 日北市都建字第 10932212102 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 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 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
法定罰款額度(新臺幣：元)	1000 以上 5000 以下
裁罰基準(新臺幣：元)	1000
裁罰對象	管理負責人或主任委員

」

臺北市政府 104 年 3 月 26 日府授都建字第 10462009900 號函：「主旨：

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：建管處 109 年 10 月 14 日函記載略以：「..... 本案經本處派員現場勘查，..... 同意解除列管。」既已是無違規、解除列管狀態，則不應該受此裁罰；原處分事實欄第 2 點：「..... 10 月 23 日派員現場查勘，該違規事態仍存在，.....」應該視為新事證，先發函告知要求改善，斷無逕行裁罰之理。管委會針對 10 月 23 日單一違規情事已立即改善，請撤銷裁罰。

四、查系爭地點後方防火巷有放置機車妨礙出入情事，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，原處分機關乃依同條例第 36 條第 5 款規定，以 109 年 9 月 2 日函通知訴願人限期提供住戶違規情事制止及相關資料。訴願人以函檢附改善照片後，原處分機關於 109 年 9 月 22 日派員現場勘查，發現系爭地點後方防火巷放置機車業已移除，惟有汽車停放，乃以 109 年 9 月 25 日函通知訴願人限期提供住戶違規情事制止資料或自行改善並檢附改善後照片；嗣於 109 年 10 月 6 日派員現場勘查，查得現場已改善完成，爰建管處以 109 年 10 月 14 日函通知訴願人同意解除列管；原處分機關於 109 年 10 月 23 日再度派員現場勘查，發現系爭地點後方防火巷仍有汽車停放妨礙出入等情，有原處分機關 109 年 9 月 2 日函、109 年 9 月 25 日函、建管處 109 年 10 月 14 日函、訴願人 109 年 9 月 19 日函及現場採證照片等影本附卷可稽。

五、惟按公寓大廈住戶不得於防火巷弄堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置路障及停車位侵占巷道妨礙出入；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 款已有明文。本件原處分機關前以 109 年 9 月 2 日函通知訴願人提供住戶違規情事制止及相關資料，訴願人以函檢附改善照片後，原處分機關於 109 年 9 月 22 日派員現場勘查，發現系爭地點後方防火巷放置機車業已移除，惟有汽車停放，復以 109 年 9 月 25 日函通知訴願人限期提供住戶違規情事制止資料或自行改善並檢附改善後照片；於 109 年 10 月 6 日派員現場勘查後，查得現場已改善完成，爰建管處以 109 年 10 月 14 日函通知訴願人同意解除列管。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 10 月 23 日勘查，發現系爭地點後方防火巷再有汽車停放妨礙出入等情，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，應將原處分撤銷，由原處分機關關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 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 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 110 年 2 月 2 日