

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 23 日北市都建字第 10932195071 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市萬華區○○路○○段○○巷○○號○○樓等建築物，領有 68 使字第 XX XX 號使用執照，訴願人為上址○○號○○樓建築物（下稱系爭建物）所有權人。原處分機關接獲民眾反映系爭建物共同走廊堆置雜物，經原處分機關以民國（下同）109 年 6 月 8 日北市都建字第 1093180525 號函請系爭建物管

理委員會（即台北市○○管理委員會；下稱管委會）提供制止訴願人違規情事及相關資料；管委會以 109 年 7 月 6 日國光字第 1090706 號函（下稱 109 年 7 月 6 日函）復原處分機關略以，訴願人已自行清除共同走廊堆置雜物，復以 109 年 9 月 14 日國光字第 1090914 號函（下稱 109 年 9 月 14 日函）告原處分機關略以，訴願人於系爭建物共同走廊堆置雜物，經管委會以公告、電話、口頭告知訴願人限期改善，仍未改善，並檢附公告及現場照片供參。

原處分機關爰以 109 年 9 月 18 日北市都建字第 1093074717 號函（下稱 109 年 9 月 18 日函）通知訴願人，請訴願人於文到 20 日內向原處分機關所屬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）送建管處憑辦；該函於 109 年 9 月 25 日送達，惟訴願人於期限屆滿前，仍未陳述意見。嗣原處分機關於 109 年 10 月 19 日派員至現場複查，發現違規情事仍未改善，審認訴願人於系爭建物共同走廊堆置雜物，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）等規定，以 109 年 10 月 23 日北市都建字第 10932195071 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並限於文到 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 10 月 29 日送達，訴願人不服，於 109 年 11 月 5 日經由建管處向本府提起訴願，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、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 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 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。」

行政罰法第 9 條第 3 項、第 4 項規定：「行為時因精神障礙或其他心智缺陷，致不能辨識其行為違法或欠缺依其辨識而行為之能力者，不予處罰。」「行為時因前項之原因，致其辨識行為違法或依其辨識而行為之能力，顯著減低者，得減輕處罰。」

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……防火間隔、防火巷弄……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.....。」

二、本件訴願理由略以：訴願人有堆置雜物的習慣，並患有精神疾病，且不識字，現已將雜物清理完畢，請撤銷原處分。

三、查原處分機關查認訴願人於系爭建物共同走廊堆置雜物，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，有 68 年使字第 xxxx 號使用執照存根、管委會 109 年 9 月 14 日函、原處分機關 109 年 9 月 18 日函及 109 年 10 月 19 日現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其有堆置雜物的習慣云云。按住戶不得於共同走廊堆置雜物；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；為公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項及 49 條第 1 項第 4 款所明定。查本件訴願人於系爭建物共同走廊堆置雜物，經管委會以公告、電話、口頭告知訴願人應予改善，嗣原處分機關於 109 年 10 月 19 日派員至現場複查，發現違規情事仍未改善；有採證照片等影本附卷可稽；訴願人之違規事實，洵堪認定。另訴願人主張其患有精神疾病，且不識字等情；查原處分機關因訴願人於系爭建物共同走廊堆置雜物，前以 109 年 6 月 8 日北市都建字第 1093180525 號函請管委會依公寓大廈管理條例第 36 條第 5 款規定予以制止，經管委會以 109 年 7 月 6 日函復原處分機關，訴願人已自行清除，可認訴願人應已知悉系爭建物共同走廊不得堆積雜物。訴願人雖提出中華民國身心障礙證明影本以證明其障礙等級為中度，惟此尚難證明訴願人行為時係因精神障礙或其他心智缺陷，致不能辨識其在系爭建物共同走廊堆置雜物之行為違法，或有顯著降低之情形；又訴願人雖將雜物清理完畢，惟此屬事後改善行為，並不影響本件違規事實之成立。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人於系爭建物共同走廊堆置雜物，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，依同條例第 49 條第 1 項第 4 款及裁罰基準等規定，處訴願人法定最低額 4 萬元罰鍰，並限期文到 20 日內改善完畢後向建管處報備，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 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

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）