

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）