

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 11 月 19 日北市都建字第 10932276311 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市內湖區○○街○○巷○○、○○、○○號及○○弄○○、○○、○○、○○、○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 73 使字第 xxxx 號使用執照，為地上 5 層地下 1 層 3 棟共 40 戶之 RC 造建築物，訴願人為系爭建物○○弄○○號○○樓建築物之承租人。本府接獲民眾反映系爭建物○○弄前之私設通路（下稱系爭地點），經人停放機車及堆放雜物等情，案經本市建築管理工程處（下稱建管處）函請交通部公路總局臺北市區監理所提供車牌號碼 xxx-xxx（下稱系爭機車）等機車車主之相關資料，查得訴願人為系爭機車之車主，原處分機關乃以民國（下同）109 年 10 月 13 日北市都建字第 10932141602 號函（下稱 109 年 10 月 13 日函）通知訴願人上情，並請訴願人於文到 20 日內以書面向建管處陳述意見，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；訴願人於 109 年 10 月 30 日透過臺北市內湖區樂康里辦公處回函檢附照片表示已改善完成；嗣原處分機關於 109 年 11 月 13 日派員至系爭地點複查，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規定，以 109 年 11 月 19 日北市都建字第 10932276311 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並命其於文到 10 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 11 月 26 日送達。訴願人不服，於 109 年 12 月 24 日向本府提起訴願，110 年 1 月 28 日補充訴願理由，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	住戶於私設通路.....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
法定罰鍰額度（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、本件訴願及補充理由略以：系爭地點在 108 年發生停車糾紛後，即經議員於同年 11 月 7 日召集原處分機關相關人員查明該地使用屬性，訴

願人爰依同日議員協調會勘紀錄，將系爭機車停放於系爭建物 30 弄 6 號、8 號前面積約達 2 格汽車格之合法停車空間，請撤銷原處分。

三、查原處分機關查認訴願人於系爭地點停放機車之事實，有 73 使字第 xx xx 號使用執照存根、該使用執照 1 樓平面圖、109 年 11 月 13 日現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭地點在 108 年發生停車糾紛後，即經議員於同年 11 月 7 日召集原處分機關相關人員查明該地使用屬性，訴願人爰依同日議員協調會勘紀錄，將系爭機車停放於系爭建物○○弄○○號、○○號前面積約達 2 格汽車格之合法停車空間云云。經查：

- (一) 按住戶不得於私設通路違規設置停車位侵占巷道妨礙出入；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 款及裁罰基準第 2 點項次 13 定有明文。而公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項所定住戶不得於私設通路違規設置停車位侵占巷道妨礙出入，係為達維護公共安全之目的，以免妨礙逃生避難。
- (二) 查訴願人為系爭建物○○弄○○號○○樓之承租人，經訴願人於 110 年 1 月 28 日訴願書自承在案，是訴願人為公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款所定之住戶。原處分機關查認訴願人有於私設通路停放機車之情事，前以 109 年 10 月 13 日函通知訴願人，其於系爭地點停放機車之違規情事涉違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，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；109 年 10 月 13 日函於 109 年 10 月 19 日送達，嗣訴願人於 109 年 10 月 30 日檢附改善後之照片予原處分機關，業如前述。惟原處分機關於 109 年 11 月 13 日派員至系爭地點勘查發現，訴願人仍有於私設通路停放機車情事，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放置機車，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，並無違誤。訴願人雖主張依 108 年 11 月 7 日議員協調會勘紀錄，其可將系爭機車停放於系爭建物○○弄○○號○○號前面積約達 2 格汽車格之停車空間；惟此經原處分機關以 110 年 1 月 18 日北市都建字第 1093087885 號函檢送之訴願答辯書理由三說明略以：「……系爭地點領有 73 年使字第 xx xx 號使用執照，經本局調？該使用執照一樓平面圖……，檢視私

設通路及停車格位置，並比對 109 年 11 月 13 日當日現場照片，訴願人停放機車處係為私設通路之範圍 .....」並有 1 樓平面圖影本附卷佐證，可知系爭機車停放位置為私設通路範圍而非停車格；是訴願人就此主張，尚難對其為有利之認定。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 10 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。

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 范 秀 羽

委員 邱 駿 彥

委員 郭 介 恒

中華民國 110 年 3 月 29 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）