

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 12 月 23 日北市都建字第 10932364441 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市北投區○○○路○○段○○號至○○號、○○巷○○號至○○號及○○巷○○號至○○號等建築物，領有 73 使字第 xxxx 號使用執照，為地上 5 層、地下 1 層 3 棟共 90 戶之 RC 造建築物。原處分機關所屬臺北市建築管理工程處（下稱建管處）接獲民眾反映上址○○巷○○號旁防火巷（下稱系爭防火巷）有上址○○巷○○號建築物（下稱系爭建物）○姓民眾以盆栽、水桶等雜物占用等情事，案經原處分機關以民國（下同）108 年 6 月 21 日北市都建字第 1083215418 號函分別通知系爭建物所有權人即案外人○○○、○○○等 2 人（下稱○君等 2 人）上情，並請其等 2 人於文到 20 日內以書面陳述意見，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。經訴願人以 108 年 7 月 1 日聲請陳述狀向原處分機關陳述意見後。原處分機關審認○君等 2 人與訴願人於系爭防火巷堆置盆栽等雜物，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，乃以 108 年 7 月 10 日北市都建字第 1083060270 號函通知前開 3 人於文到 10 日內自行清除上開堆置之雜物，並以書面覆知原處分機關，倘屆期未改善，將依公寓大廈管理條例第 49 條第 1 項第 4 款規定續處。○君等 2 人與訴願人不服，向本府提起訴願，並經本府以 108 年 10 月 14 日府訴二字第 1086103524 號訴願決定：「一、原處分關於訴願人○○○部分，訴願駁回。二、原處分關於訴願人○○○、○○○部分撤銷，由原處分機關於決定書送达之次日起 50 日內另為處分。」在案。

二、嗣原處分機關於 108 年 10 月 22 日派員至現場複查，發現訴願人未依限改善，復以 108 年 12 月 4 日北市都建字第 1083260656 號函通知訴願人於文到 10 日內自行改善並以書面覆知原處分機關，倘屆期未改善，將依

公寓大廈管理條例第 49 條第 1 項第 4 款規定續處。該函於 108 年 12 月 9 日送達，經原處分機關於 109 年 1 月 7 日派員至現場勘查，發現訴願人仍未依上開函旨改善，乃依公寓大廈管理條例第 49 條第 1 項第 4 款規定，以 109 年 2 月 5 日北市都建字第 10931467751 號裁處書（下稱 109 年 2 月 5 日裁處書）處訴願人新臺幣（下同） 4 萬元罰鍰，並命於文到 10 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。109 年 2 月 5 日裁處書於 109 年 2 月 10 日送達，訴願人不服，向本府提起訴願，並經本府以 109 年 5 月 4 日府訴二字第 10961007-67 號訴願決定：「訴願駁回。」在案。

三、原處分機關復於 109 年 5 月 29 日及 10 月 22 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 2 月 5 日裁處書期限改善，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）規定，以 109 年 10 月 30 日北市都建字第 10932210441 號裁處書（下稱 109 年 10 月 30 日裁處書）處訴願人 8 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；109 年 10 月 30 日裁處書於 109 年 11 月 4 日送達。

四、原處分機關嗣於 109 年 12 月 8 日再次派員至現場複查，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 10 月 30 日裁處書期限改善，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 12 月 23 日北市都建字第 10932364442 號函檢送同日期北市都建字第 10932364441 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 20 萬元罰鍰，並限於文到 3 日內改善完畢及向建管處報備。屆時如未改善，將依行政執行法之規定予以強制清除；原處分於 109 年 12 月 25 日送達。訴願人不服原處分，於 110 年 1 月 19 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人雖於訴願書載明：「……為不服台北市政府都市發展局於 109 年 12 月 23 日北市都建字第 10932364442 號裁處書……」惟查 109 年 12 月 23 日北市都建字第 10932364442 號函僅係檢送原處分等予訴願人，揆其真意，應係不服原處分，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……。」

三、本件訴願理由略以：原處分機關只對訴願人裁罰，對其他防火巷放置雜物盆栽等之行為人未予裁罰，執法顯有不公。

四、查原處分機關查認訴願人仍於系爭防火巷堆放盆栽等雜物，未依原處分機關 109 年 10 月 30 日裁處書期限改善之事實，有 73 年使字第 XXXX 號使用執照存根、壹樓平面圖、109 年 1 月 7 日、5 月 29 日、10 月 22 日、12 月 8 日之現場採證照片及 109 年 2 月 5 日、10 月 30 日裁處書及其送達證書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張原處分機關只對訴願人裁罰，對其他防火巷放置雜物盆栽等之行為人未予裁罰，執法顯有不公云云。經查：

(一) 按住戶不得於防火巷弄堆置雜物；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 項及第 49 條第 1 項第 4 款所明定。本件原處分機關查認訴願人有於系爭防火巷堆置盆栽等雜物之情事，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，有系爭建物使用執照存根、壹樓平面圖、採證照片等影本附卷可稽；原處分機關審認訴願人違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，經以 108 年 12 月 4 日北市都建字第 1083260656 號函通知訴願人於文到 10 日內自行改善並以書面覆知原處分機關；訴願人未依限改善，前以 109 年 2 月 5 日裁處書處訴願人 4 萬元罰鍰，並命於文到 10 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，上開裁處書於 109 年 2 月 10 日送達。惟據系爭地點 109 年 5 月 29 日及 10 月 22 日之現場採證照片影本所示，系爭防火巷仍堆置盆栽等雜物，有影響住戶逃生避難安全之虞；經原處分機關以 109 年 10 月 30 日裁處書續處訴願人 8 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；109 年 10 月 30 日裁處書於 109 年 11 月 4 日送達。然據系爭地點 109 年 12 月 8 日現場採證照片影本所示，系爭防火巷仍堆置盆栽等雜物，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，審認訴願人於系爭防火巷堆置雜物，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，並無違誤。

(二) 又行為人之違規行為並不因他人有相同或類似違規行為而得邀免責，倘有如訴願人主張之其他人之類似情形，亦應由主管機關另案查處，尚不影響本件違規事實之成立；故訴願人之主張，尚難執為免責依據。從而，原處分機關以原處分處訴願人 20 萬元罰鍰，並限於文到 3 日內改善完畢及向建管處報備，屆時如未改善，將依行政執

行法之規定予以強制清除，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、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 盛子龍
委員 洪偉勝
委員 范秀羽
委員 郭介恒

中華民國 110 年 4 月 20 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）