

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 5 日北市都建字第 1093224253 號函及 109 年 12 月 10 日北市都建字第 10932330381 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市中山區○○○路○○段○○號建築物（下稱系爭建物），領有 56 使字第 XXXX 號使用執照，為地上 5 層之鋼筋混凝土造建築物，訴願人為上址 4 樓之所有權人。民眾經由本府單一陳情系統反映系爭建物 3 樓通往 4 樓樓梯間經設置鐵門影響逃生，經原處分機關查認訴願人於樓梯間設置門扇，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，乃以民國（下同）109 年 9 月 29 日北市都建字第 1093212794 號函（下稱 109 年 9 月 29 日函）通知訴願人於文到 20 日內以書面向原處分機關所屬臺北市建築管理工程處（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）逕送建管處公寓大廈科憑辦；惟訴願人於期限屆至仍未改善，原處分機關復以 109 年 11 月 5 日北市都建字第 1093224253 號函（下稱原處分 1）通知訴願人於文到 7 日內改善，屆期未改善，將依法裁罰；原處分 1 於 109 年 11 月 10 日送達，惟原處分機關於 109 年 12 月 1 日派員至現場勘查後，認違規情事仍未改善，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等規定，以 109 年 12 月 10 日北市都建字第 10932330382 號函檢送同日期北市都建字第 10932330381 號裁處書（下稱原處分 2）處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並限期於文到 15 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 2 於 109 年 12 月 14 日送達，訴願人不服原處分 1 及原處分 2，於 110 年 1 月 8 日向本府提起訴願，1 月 18 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、查本件訴願人於 110 年 1 月 8 日向本府提起訴願時，訴願書未記載不服

之行政處分書文號，經本府法務局以 110 年 1 月 11 日北市法訴二字第 11 06090043 號函請訴願人補正；嗣訴願人於 110 年 1 月 18 日補正訴願書，並記載「北市都建字 10932330382 號」、「北市都建字號 1093224253 號」及「北市法訴二字 1106090043 號」，經本府法務局於 110 年 1 月 2 2 日電洽訴願人確認本件訴願標的應為原處分 1 及原處分 2，有本府法務局 110 年 1 月 22 日公務電話紀錄附卷可稽；另查訴願人於 110 年 1 月 8 日向本府提起訴願，距原處分 1 送達日期（109 年 11 月 10 日）雖已逾 30 日，惟因原處分 1 未記載不服處分救濟期間之教示條款，依行政程序法第 98 條第 3 項規定，自送達後 1 年內聲明不服時，視為於法定期間內提起訴願，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、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 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。」

內政部 86 年 2 月 26 日台（86）內營字第 8672309 號函釋：「.....案由七：住戶有違反公寓大廈管理條例第 15 條第 1 項及第 16 條第 1 項至第 3 項之情事時，利害關係人得否逕依本條例第 46 條規定，報請地方主管機關查處疑義案。結論： .....另探究同條例第 15 條第 2 項、第 16 條第 4 項（92 年 12 月 31 日修正為第 16 條第 5 項）有關制止程序規定之立法原意係為減少訟爭所明定之程序，實非必要程序。為避免程序規定影

響實質審理之進行，該公寓大廈如無管理組織之設立及規約之訂定，住戶得逕依本條例第 46 條申請地方主管機關對違法住戶予以處理....  
..。」

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.....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.....。」

三、本件訴願理由略以：訴願人沒有收到 109 年 9 月 29 日函，因為訴願人配偶過世，正忙著辦追思會；訴願人收到 109 年 11 月 5 日函後與原處分機關承辦人聯繫該如何拆除，馬上就找師傅處理；系爭建物 4 至 5 樓係自己的住家，要先裝鐵門，再拆 3 樓樓梯間的鐵門，以防宵小，沒想到原處分機關以原處分裁罰 4 萬元；這幾天訴願人已請師傅積極處理鐵門，請不要罰訴願人 4 萬元。

四、查訴願人於系爭建物 3 樓往 4 樓樓梯間設置門扇之事實，有 56 年使字第 XXXX 號使用執照存根、原處分機關 109 年 9 月 29 日函及 109 年 9 月 23 日、12 月 1 日現場採證照片等影本附卷可稽，原處分 1 及原處分 2 自屬有據。

五、至訴願人主張沒有收到 109 年 9 月 29 日函，因為訴願人配偶過世，正忙著辦追思會；訴願人收到 109 年 11 月 5 日函後與原處分機關承辦人聯繫該如何拆除，馬上就找師傅處理云云。經查：

(一) 按住戶不得於樓梯間設置門扇；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 項所定住戶不得於樓梯間設置門扇，係為達維護公共安全之目的，以免妨礙逃生避難。訴願人既係系爭建物之所有權人，是其為公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款所定之住戶。

(二) 依 109 年 9 月 23 日現場採證照片影本所示，有系爭建物樓梯間設置門扇情事，原處分機關前以 109 年 9 月 29 日函通知訴願人上開違規情事涉違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，將依同條例第 49 條第 1 項第 4 款規定處罰鍰及限期改善等，並請訴願人於文到 20 日內陳述意見及將相關證明文件送建管處，惟未獲回應，已如前述。原處分機關再以原處分 1 限期通知訴願人改善，否則即依法裁處；嗣經原處分機關於 109 年 12 月 1 日派員現場勘查，發現系爭建物 3 樓往 4 樓樓梯間仍有設置門扇，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，審認訴願人違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，並無違誤。至訴願人雖已請師傅積極處理鐵門事宜，惟此屬事後改善作為，不影響其違規行為之認定。訴願主張，尚難憑採。從而，原處分機關以原處分 1 通知訴願人於文到 7 日內改善，屆期未改善，將依法裁罰；復因訴願人未完成改善，以原處分 2 處訴願人法定最低額 4 萬元罰鍰，並限於文到 15 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。

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 16 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）