

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 110 年 2 月 5 日北市都建字第 11061246691 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市內湖區○○街○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 79 使字第 XXX 號使用執照，為地上 10 層地下 2 層 1 棟共 10 戶之 RC 造建築物，訴願人為系爭建物○○號○○樓建築物之所有權人。原處分機關依民眾反映查認訴願人於系爭建物共同走廊堆放物品，涉嫌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 3 日北市都建字第 1093206261 號函（下稱 109 年 9 月 3 日函）通知訴願人上情，並請訴願人於文到 20 日內以書面向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）逕送建管處憑辦；訴願人於 109 年 9 月 17 日以書面陳述意見並檢附改善照片予建管處在案。

二、嗣原處分機關於 110 年 1 月 8 日派員至系爭建物現場複查，發現訴願人前開違規情事仍未改善，審認訴願人於系爭建物○○號○○樓及○○樓樓梯間及共同走廊（下稱系爭地點）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第 2 點項次 13 規定，以 110 年 2 月 5 日北市都建字第 11061246691 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 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。原處分於 110 年 2 月 9 日送達，訴願人不服原處分，於 110 年 2 月 17 日向本府提起訴願，3 月 19 日及 4 月 19 日補充訴願理由，4 月 21 日補充訴願資料，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。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。」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……樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物……。
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

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：建管處於110年1月8日派員查看後，訴願人已於110年1月10日拆除固定鞋櫃並將玄關淨空，到110年2月9日收到原處分已事隔1個月；又其他住戶亦有違規，原處分機關承辦人函請各住戶陳述意見，卻直接以原處分對訴願人為特殊處置；又系爭建物管理組織規約記載，走道可留120公分空間堆置雜物，請撤銷原處

分。

三、查原處分機關查認訴願人於系爭建物樓梯間及共同走廊堆置雜物之事實，有建物相關部別列印資料、79 使字第 XXX 號使用執照存根、110 年 1 月 8 日現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張建管處於 110 年 1 月 8 日派員查看後，訴願人已於 110 年 1 月 10 日拆除固定鞋櫃並將玄關淨空；又承辦人以原處分對訴願人為特殊處置；又系爭建物管理組織規約記載，走道可留 120 公分空間堆置雜物云云。按住戶不得於樓梯間、共同走廊等處所堆置雜物；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；公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項及第 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 項所定樓梯間、共同走廊等處所不得擅自堆置雜物等，係為達維護公共安全之目的，以免妨礙逃生避難，自不得以規約或區分所有權人會議決議排除。是縱系爭建物規約有相關之約定，惟仍不得與公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定相抵觸。查本件依原處分機關於 110 年 4 月 19 日至本府訴願審議委員會陳述意見時說明略以，原處分機關對於訴願人民眾反映於系爭地點堆放物品一事，業以 109 年 9 月 3 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，經訴願人於 109 年 9 月 17 日以書面陳述意見並檢附改善照片予建管處在案；惟原處分機關於 110 年 1 月 8 日至系爭地點複查時，發現系爭地點仍有散置鞋子、放置鞋櫃等堆積雜物之情事，此有 110 年 1 月 8 日之現場採證照片影本附卷可稽；是訴願人違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定之事實，洵堪認定，尚不得以規約約定排除其責任。訴願人雖主張已於 110 年 1 月 10 日拆除鞋櫃並將玄關淨空，惟此屬事後改善行為，不影響本件違規行為之認定。又按行政罰法第 42 條第 6 款規定，裁處所根據之事實，客觀上明白足以確認者，行政機關於裁處前得不給予受處罰者陳述意見之機會。本案係經原處分機關至現場查察，並有現場採證照片影本可稽，訴願人之違規情事，已如前述，客觀上已明白足以確認，縱原處分機關未給予陳述意見之機會，亦難認原處分有違上開規定；況原處分機關就系爭地點之違規，前業以 109 年 9 月 3 日函通知訴願人陳述意見在案，訴願人自應提高注意義務，積極防免再次違規發生。次查訴願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，若有如訴願人所主張其他人確有類似之違規情形，亦應由主

管機關另案查處，尚不影響本件違規事實之成立。訴願主張，不足採據。從而，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，處訴願人 4 萬元罰鍰，並限期改善完畢，揆諸前揭規定，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 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 5 月 4 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）