

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 5 月 27 日北市都建字第 1093176756 號函及 110 年 2 月 19 日北市都建字第 11061272481 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

- 一、關於 109 年 5 月 27 日北市都建字第 1093176756 號函部分，訴願不予受理。
- 二、關於 110 年 2 月 19 日北市都建字第 11061272481 號裁處書部分，訴願駁回。

事 實

- 一、本市大安區○○街○○號等建築物，領有 70 使字第 xxxx 號使用執照，為地上 11 層地下 1 層之 RC 造建築物，訴願人為上址○○號○○樓建築物（下稱系爭建物）之所有權人。原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）接獲民眾反映系爭建物共同走廊堆積雜物及設置門扇（下稱系爭門扇），案經原處分機關以民國（下同）109 年 5 月 27 日北市都建字第 1093176756 號函（下稱 109 年 5 月 27 日函）通知訴願人就上述涉違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定情事，限期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）送建管處憑辦。訴願人於 109 年 7 月 3 日以陳述書表示已移除洗碗台；惟依其檢附照片，部分占用物仍未拆除改善；原處分機關乃以 109 年 7 月 10 日北市都建字第 1093064114 號函，限訴願人於文到 10 日內改善，該函於 109 年 7 月 14 日送達。
- 二、嗣原處分機關於 109 年 10 月 21 日、12 月 10 日派員現場勘查發現雜物已清除完竣，惟系爭門扇仍未拆除改善，審認訴願人違規情事未改善完竣，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，爰依同條例第 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 110 年 2 月 19 日北市都建字第 11061272481 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並限期文到 20 日內改善完畢後向建管處報備，逾期未辦理將依同條例續處

，直至改善為止。原處分於 110 年 2 月 22 日送達，訴願人不服，由訴願代理人於 110 年 2 月 23 日在本府法務局網站聲明訴願，2 月 26 日補具訴願書，3 月 18 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、本件訴願書之訴願請求欄雖記載：「……撤銷……110 年 2 月 19 日北市都建字第 11061272482 號……」惟原處分機關 110 年 2 月 19 日北市都建字第 11061272482 號函僅係檢送原處分等予訴願人，揆其真意，應係對原處分不服，合先敘明。

貳、關於 109 年 5 月 27 日函部分：

一、按訴願法第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……八、對於非行政處分……提起訴願者。」

二、查 109 年 5 月 27 日函僅係原處分機關就訴願人涉違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定情事，通知其限期以書面向建管處陳述意見等，核其性質係屬事實敘述及理由說明之觀念通知，並非對其所為之行政處分。訴願人對此遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

參、關於原處分部分：

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.....共同走廊.....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.....。」

二、本件訴願理由略以：訴願人於 106 年間取得系爭建物，80 年以前屋況就是如此，公寓大廈管理條例係於 84 年公布施行，符合法律不溯及既往原則。

三、查原處分機關審認訴願人有如事實欄所述於系爭建物共同走廊設置系爭門扇之情事，有系爭建物之建物標示部及所有權部列印資料、70 使字第 xxxx 號使用執照存根、原處分機關 109 年 10 月 21 日及 12 月 10 日現場勘查照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭門扇在其取得系爭建物時就存在云云。經查：

（一）按住戶不得於共同走廊等處所堆置雜物、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；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。查本件依系爭建物之建物所有權部列印資料影本顯示，訴願人係於 106 年 3 月 31 日以買賣為原因於 106 年 5 月 5 日辦竣登記取得系爭建物所有權，為系爭建物之所有權人，是訴願人係公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款所定之住戶。次據原處分機關 109 年 10 月 21 日及 12 月 10 日現場勘查照片影本所示，系爭建物共同走廊設有系爭門扇，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

願人於系爭建物共同走廊設置系爭門扇，違反公寓大廈管理條例第16條第2項規定，應屬有據。

(二) 查系爭建物共同走廊設有系爭門扇，原處分機關前於109年5月間及7月間已2度通知訴願人拆除改善，惟原處分機關於109年10月21日及12月10日派員至現場勘查，發現仍未改善，據此，訴願人已違反公寓大廈管理條例第16條第2項之規定。另按新訂法規所規範之法律關係，如跨越新、舊法規施行時期，除法規別有規定外，於新法規施行後，即應適用新法規。此係將新法規適用於，舊法規施行時期已發生，且新法規施行後仍繼續存在之事實或法律關係，並非將新法規溯及適用於其施行前之事實或法律關係，自與禁止法律溯及既往原則無涉。又縱系爭門扇非訴願人所增設，惟訴願人既為系爭建物之所有權人，對系爭建物具有事實上管領力，即負有排除違法狀態以回復合法狀態之狀態責任。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人未改善違規情事，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1項第4款及裁罰基準規定處訴願人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。

肆、綜上論結，本件訴願為部分不合法，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第77條第8款前段及第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 5 月 31 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）