

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 7 月 8 日北市都建字第 11061647211 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市信義區○○街○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 66 使字第 XXXX 號使用執照，為地上 5 層 2 棟 75 戶之鋼筋混凝土造建築物，訴願人為上址○○號○○樓建築物之所有權人。原處分機關接獲民眾反映訴願人在系爭建物 1 樓樓梯間設置門扇及堆置雜物，乃以民國（下同）110 年 3 月 11 日北市都建字第 1106135292 號函（下稱 110 年 3 月 11 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）送建管處憑辦，110 年 3 月 11 日函於 110 年 3 月 19 日送達，惟訴願人於期限屆滿仍未陳述意見。

二、嗣原處分機關於 110 年 6 月 25 日派員至系爭建物現場勘查，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 1 樓樓梯間設置門扇及堆置雜物，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 7 月 8 日北市都建字第 11061647211 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 7 月 14 日送達，訴願人不服，於 110 年 7 月 16 日向本府提起訴願，8 月 12 日補正訴願程式及補充訴願理由，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.....樓梯間、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、本件訴願及補充理由略以：訴願人因先生罹病住院，於 110 年 5 月 28 日病逝臺北○○醫院，因疫情關係及照顧病人，疏忽未趕回處理拆除，至 110 年 7 月 15 日已將門扇拆除並搬離雜物，請撤銷原處分。
- 三、查訴願人有如事實欄所述於系爭建物 1 樓樓梯間設置門扇及堆置雜物之事實，有系爭建物、66 使字第 XXXX 號使用執照存根、原處分機關 110 年 6 月 25 日現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張因疫情關係及照顧病人，疏忽未趕回處理拆除，至 110

年 7 月 15 日已將門扇拆除並搬離雜物云云。經查：

- (一) 按住戶不得於樓梯間、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。查本件依卷附建物所有權部列印資料影本顯示，訴願人係於 92 年 4 月 14 日以買賣為原因於 92 年 5 月 8 日登記取得系爭建物其中本市信義區○○街○○號○○樓所有權，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 110 年 6 月 25 日現場勘查照片等影本所示，系爭建物 1 樓樓梯間設置門扇及堆置雜物，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，審認訴願人於系爭建物 1 樓樓梯間設置門扇及堆置雜物，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 1 樓樓梯間設置門扇及堆置雜物，原處分機關前以 110 年 3 月 11 日函通知訴願人陳述意見及自行改善，惟原處分機關於 110 年 6 月 25 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 項規定。訴願人雖主張已於 110 年 7 月 15 日拆除門扇並搬離雜物，惟此屬事後改善行為，不影響本件違規行為之認定。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 條第 1 項第 4 款規定處訴願人法定最低額 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。

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 吳秦雯  
委員 王曼萍  
委員 盛子龍  
委員 洪偉勝  
委員 邱駿彥

委員 郭 介 恒

中華民國 110 年 9 月 11 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）