

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 27 日北市都建字第 11061707601 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市中正區○○街○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 89 使字第 XXX 號使用執照，為地上 12 層、地下 2 層之 RC 造建築物，其地下 2 層之核准用途為防空避難室兼停車場。原處分機關依民眾陳情查得上址○○號○○樓建築物住戶即訴願人於系爭建物地下 2 層防空避難室兼停車場堆置雜物，經系爭建物管理委員會（即臺北市○○住宅社區 ○○委員會；下稱管委會）制止，惟未獲回應，涉違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，原處分機關爰以民國（下同）110 年 6 月 18 日北市都建字第 1106041625 號函（下稱 110 年 6 月 18 日函）通知訴願人，請訴願人於文到 20 日內向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）送建管處憑辦；110 年 6 月 18 日函於 110 年 6 月 23 日送達，訴願人雖於 110 年 7 月 12 日以書面陳述意見，表明其係將物品置於停車位，惟仍未依上開函旨改善，原處分機關復以 110 年 7 月 14 日北市都建字第 1106046854 號函（下稱 110 年 7 月 14 日函）通知訴願人說明系爭建物地下 2 層係屬防空避難室兼停車場，停車格位雖屬私人產權，仍不得違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，請訴願人於文到 5 日內改善，屆期未改善，將依法裁罰；110 年 7 月 14 日函於 110 年 7 月 16 日送達，嗣原處分機關於 110 年 7 月 22 日派員至現場勘查，發現上述違規情事仍未改善，乃審認訴願人於系爭建物地下 2 層防空避難設備等處所堆置雜物，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（下稱裁罰基準）等規定，以 110 年 7 月 27 日北市都建字第 11061707601 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同） 4 萬元罰鍰，並限於文到 20 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。

原處分於 110 年 7 月 29 日送達，訴願人不服，於 110 年 8 月 24 日向本府提起訴願，8 月 27 日補正訴願程式，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：「……回覆北市都建字第 11061707602 號來文 20210727……」惟查 110 年 7 月 27 日北市都建字第 11061707602 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、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。但……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。」「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 36 條第 5 款規定：「管理委員會之職務如下：……五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。」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、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：原處分機關以 110 年 7 月 14 日函回復訴願人時，並  
未舉證證明訴願人係違法佔用系爭建物之防空避難空間與設備等區域  
；且訴願人於 110 年 7 月 20 日亦主動以 E-MAIL 向承辦人○先生請求展延  
清運時限至同年 7 月底，惟未獲回應；訴願人亦於 110 年 7 月 25 日會同  
友人將車格內雜物清運完畢，並於 7 月 26 日上午 8 時 34 分提供改善完竣  
照片，供承辦人○先生備查及銷案，請體恤民情，撤銷原處分。

四、查訴願人於系爭建物地下 2 層防空避難室兼停車場堆置雜物之事實，  
有 89 年使字第 XXX 號使用執照存根、原處分機關 110 年 6 月 18 日函、110  
年 7 月 14 日函、110 年 7 月 22 日現場採證照片及系爭建物地下 2 層平面圖  
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並未舉證證明其係違法佔用系爭建物之防空  
避難空間與設備等區域云云。經查：

(一) 按住戶不得於防空避難設備等處所堆置雜物；違者，處 4 萬元以上 2  
0 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  
於防空避難設備等處所堆置雜物，係為達維護公共安全之目的，以  
免妨礙逃生避難。訴願人為系爭建物其中○○號○○樓之住戶，是  
其為公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款所定經區分所有權人同意而為專  
有部分之使用者之住戶。

(二) 查訴願人有於系爭建物地下 2 層防空避難室兼停車場堆置雜物情事  
，原處分機關前以 110 年 6 月 18 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，訴願人雖於 110 年 7 月 12 日以書面陳述意  
見，惟仍未依上開函旨改善，已如前述。原處分機關再以 110 年 7 月

14 日函限期通知訴願人改善，否則即依法裁處；嗣經原處分機關關於 110 年 7 月 22 日派員現場勘查，發現系爭建物地下 2 層防避難室兼停車場仍有堆置雜物情事，有影響住戶逃生避難安全之虞，此並有 110 年 7 月 22 日現場採證照片及系爭建物地下 2 層平面圖等影本附卷可稽；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。復查本案據原處分機關 110 年 9 月 16 日北市都建字第 1103061301 號函附訴願答辯書理由三（三）及 110 年 9 月 29 日補充說明略以，經查建管處公寓科並無○先生其人，且查 110 年 7 月 26 日建管處公寓科亦無相關收文紀錄，復觀諸訴願人提起訴願時所附 110 年 7 月 20 日及 26 日 E-MAIL 電子信箱對象輸入為「xxxxx」，漏未記載「.tw」等字，因訴願人輸入不全，致原處分機關未收悉其所傳送相關訊息，又其提起訴願時所附之相關照片影本亦無相關日期之記載，是訴願人之主張，尚難據之而對其為有利之認定。從而，原處分機關以原處分處訴願人法定最低額 4 萬元罰鍰，並限於文到 20 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 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 11 月 8 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）

