

訴 願 人 ○○○即○○館

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 8 月 30 日北市都建字第 11061797471 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市中山區○○○路○○段○○號建築物，領有 93 使字第 xxxx 號使用執照，為地上 5 層 1 棟 1 戶之鋼骨造建築物，訴願人於上址建築物營業。原處分機關接獲民眾反映訴願人在上址後方防火巷（下稱系爭防火巷）有堆置雜物之情事，經於民國（下同）110 年 5 月 11 日現場勘查屬實，乃以 110 年 5 月 14 日北市都建字第 1106154761 號函（下稱 110 年 5 月 14 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 10 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 5 月 14 日函於 110 年 5 月 21 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 8 月 12 日派員至系爭防火巷現場勘查，發現訴願人前開違規情事仍未改善，審認訴願人於系爭防火巷堆置雜物，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 8 月 30 日北市都建字第 11061797471 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 9 月 1 日送達，訴願人不服，於 110 年 9 月 24 日經由建管處向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人雖於訴願書訴願請求欄載明：「請撤銷罰鍰【罰單編號：罰字 -217562】處分」惟查上開所載字號係原處分附件之罰鍰繳款單編號，揆其真意，應係對原處分不服，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……防火巷弄……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：因疫情警戒，訴願人自 110 年 5 月 15 日至 7 月 25 日均未營業，致未收到送達至訴願人營業地址之 110 年 5 月 14 日函；又訴願人於收到原處分後即於 110 年 9 月 2 日請清潔業者將系爭防火巷堆置之廢棄物清除，請撤銷原處分。

四、查訴願人於系爭防火巷堆置雜物之事實，有 93 年使字第 xxxx 號使用執照存根、一層平面圖、110 年 5 月 11 日及 8 月 12 日之現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張未收到 110 年 5 月 14 日函；收到原處分後即於 110 年 9 月 2 日請清潔業者將系爭防火巷堆置之廢棄物清除云云。經查：

（一）按住戶不得於防火巷弄堆置雜物；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，為公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項及第 49 條第 1 項第 4 款所明定。本件依卷附一層平面圖所示防火巷位置及比對卷附現場採證照片，顯示上開雜物放置屬防火巷範圍；復依經濟部商業登記基本資料查詢列印畫面影本，訴願人使用上址建築物營業，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 8 月 12 日現場勘查照片等影本所示，訴願人於系爭防火巷堆置雜物之事實，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，審認訴願人於系爭防火巷堆置雜物，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，並無違誤。

（二）次按行政程序法第 68 條第 1 項規定：「送達由行政機關自行或交由郵政機關送達。」第 72 條第 1 項前段規定：「送達，於應受送達人之住居所、事務所或營業所為之。」第 73 條第 1 項規定：「於應送達處所不獲會晤應受送達人時，得將文書付與有辨別事理能力之同居人、受雇人或應送達處所之接收郵件人員。」第 74 條第 1 項及第 2 項規定：「送達，不能依前二條規定為之者，得將文書寄存送達地之地方自治或警察機關，並作送達通知書兩份，一份黏貼於應受送達人住居所、事務所、營業所或其就業處所門首，另一份交由鄰居轉交或置於該送達處所信箱或其他適當位置，以為送達。」「前項情形，由郵政機關為送達者，得將文書寄存於送達地之郵政機關。」查 110 年 5 月 14 日函經原處分機關依行政程序法第 68 條第 1 項、第 72 條第 1 項前段等規定，按經濟部商工登記公示資料查詢列印畫面影本記載之訴願人營業地址（本市中山區○○○路○○段○○號，亦為訴願書所載地址）寄送，因未會晤訴願人，亦無代收文書之同居人、受雇人或接收郵件人員，乃於 110 年 5 月 21 日寄存於○○支局，並製作送達通知書 2 份，1 份黏貼於訴願人營業所門首，1 份置於該送達處所信箱或其他適當位置，以為送達，有送達證書影本附卷可

稽，是 110 年 5 月 14 日函依同法第 74 條規定已生合法送達效力。復依
○○網站國內快捷/掛號/包裹查詢列印畫面影本，訴願人業於 110
年 7 月 15 日領取 110 年 5 月 14 日函。訴願人主張未收到 110 年 5 月 14 日
函，不足採據。又訴願人雖主張已於 110 年 9 月 2 日清除雜物，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
審認訴願人系爭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。

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	陳	愛	娥
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽
委員	郭	介	恒

中華民國 110 年 11 月 22 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）