

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 10 月 25 日北市都建字第 11061977431 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市松山區○○街○○巷○○弄○○號等建築物，領有 81 使字第 XXX 號使用執照，為地上 7 層地下 1 層 1 棟 168 戶之 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。原處分機關查得訴願人於系爭建物樓梯間及共同走廊堆置雜物，涉及違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，乃以民國（下同）110 年 3 月 18 日北市都建字第 1106137590 號函（下稱 110 年 3 月 18 日函）通知訴願人上情，並請於文到 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，該函於 110 年 3 月 24 日送達；嗣該案於 110 年 4 月 14 日改善完成，解除列管。

二、原處分機關復於 110 年 10 月 20 日派員至系爭建物現場檢查，發現訴願人仍於系爭建物樓梯間及共同走廊堆置雜物，審認訴願人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 10 月 25 日北市都建字第 11061977431 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並限期於文到 15 日內改善完畢及向建管處報備，逾期未辦理將續處，直至改善為止。原處分於 110 年 11 月 2 日送達，訴願人不服，於 110 年 11 月 23 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人於訴願書記載：「……訴願人……暫時將物品放門口整理。並非堆置雜物。……」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.....。」

- 三、本件訴願略以：訴願人僅係暫時將物品放門口整理，並非堆置雜物，  
請撤銷原處分。
- 四、查訴願人於系爭建物樓梯間及共同走廊堆置雜物之事實，有系爭建物  
相關部別列印資料、81 使字第 xxx 號使用執照存根、110 年 10 月 20 日現  
場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其僅係暫時將物品放門口整理，並非堆置雜物云云。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 項所定住戶不得於樓梯間及共同走廊等處所堆置雜物，係為達維護公共安全之目的，以免妨礙逃生避難。查訴願人為系爭建物之所有權人，是其為公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款所定之住戶。原處分機關於 110 年 10 月 20 日派員至系爭建物現場檢查，發現訴願人於系爭建物樓梯間及共同走廊堆置雜物；有採證照片等影本附卷可稽；訴願人之違規事實，洵堪認定。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，依同條例第 49 條第 1 項第 4 款及裁罰基準等規定，處訴願人法定最低額 4 萬元罰鍰，並限期於文到 15 日內改善完畢及向建管處報備，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 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 111 年 1 月 24 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）

