

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 110 年 10 月 8 日北市都建字第 11061928651 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

事實

一、本市信義區○○路○○段○○巷○○至○○號等建築物（下稱系爭建物）領有 57 使字第 XXXX 號使用執照，為地上 4 層 10 座之加強磚造建築物。原處分機關於民國（下同）110 年 4 月 12 日接獲民眾陳情檢舉上址○○號、○○號、○○號堆放雜物在樓梯間或樓梯走道，乃派員至系爭建物現場勘查，並張貼 110 年 4 月 26 日北市都建字第 1106148195 號公告（下稱 110 年 4 月 26 日公告）系爭建物樓梯間禁止堆置雜物，違者將依法查處。原處分機關復接獲民眾陳情系爭建物○○號為訴願人所有，系爭建物○○號○○樓公共區域、天井、樓梯間等處堆放雜物，原處分機關審認訴願人涉違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，乃以 110 年 8 月 18 日北市都建字第 1106177778 號函（下稱 110 年 8 月 18 日函）通知訴願人於文到 10 日內以書面向原處分機關所屬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）逕送建管處公寓大廈科憑辦；該函於 110 年 8 月 23 日送達。

二、嗣原處分機關於 110 年 10 月 5 日再次派員至現場複查，發現訴願人仍未改善，原處分機關審認訴願人於系爭建物○○號樓梯間堆置雜物，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 款規定，以 110 年 10 月 8 日北市都建字第 11061928651 號裁處書（下稱原處分；原處分之事實欄誤載部分內容，業經原處分機關以 111 年 1 月 5 日北市都授建字第 1116099594 號函更正在案）處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並命於文到 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

10月15日送達，訴願人不服，於110年11月10日向本府提起訴願，110年11月18日補充訴願理由，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。」

內政部86年2月26日台（86）內營字第8672309號函釋：「……案由七：住戶有違反公寓大廈管理條例第15條第1項及第16條第1項至第3項之情事時，利害關係人得否……依本條例第46條規定，報請地方主管機關查處疑義案。結論：……另探究同條例第15條第2項、第16條第4項（92年12月31日修正為第16條第5項）有關制止程序規定之立法原意，係為減少訟爭所明定之程序，實非必要程序。為避免程序規定影響實質審理之進行，該公寓大廈如無管理組織之設立及規約之訂定，住戶得逕依本條例第46條申請……主管機關對違法住戶予以處理……。」

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……。」

二、本件訴願及補充理由略以：原處分機關 110 年 10 月 5 日復查時查獲之雜
物非訴願人所有，是鄰居的，訴願人已依原處分機關 110 年 8 月 18 日函
將訴願人所有雜物清除乾淨，原處分認定事實有誤，裁處對象有誤。
請撤銷原處分。

三、查原處分機關查認訴願人於系爭建物○○號樓梯間堆置雜物，違反公
寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，有 57 使字第 xxxx 號使用執照存根
、110 年 4 月 26 日公告、110 年 8 月 18 日函及 110 年 10 月 5 日之現場採證照
片等影本附卷可稽。

四、惟按住戶不得於私設通路、樓梯間、共同走廊等處所堆置雜物；公寓
大廈管理條例第 16 條第 2 項定有明文。經查依原處分機關 110 年 12 月 3
日北市都建字第 1103102953 號函所附訴願答辯書理由三、記載略以：
「……（一）……訴願人為系爭建物○○號之所有權人，符合公寓大
廈管理條例第三條第八款所稱之住戶、又系爭地點並無成立公寓大廈
管理委員會報備資料可稽……自無踐行本條例第 16 條第 5 項規定之必
要……（三）……本局於 110 年 10 月 5 日至系爭地點複查，現場仍有堆
置雜物之情事，……有複查照片附卷可稽……」惟訴願人主張系爭建
物○○號樓梯間（3 樓至 4 樓）雜物為鄰居所有，並提出該鄰居署名之
證明書以資證明，則本件原處分機關自應就前開雜物究係由何人堆置
再進行必要之查證，惟遍查全卷，並無原處分機關之調查資料以供核
認，則本件違規行為人係為何人？訴願人之主張是否屬實？容有再予
釐清確認之必要。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，
由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 袁秀慧（迴避）

委員 張慕貞（代行）

委員 王韻茹

委員 吳 秦 雪
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