

訴 願 人 ○○○即○○診所

訴 願 代 理 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 111 年 1 月 4 日
北市都建字第 11160994181 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、本市中正區○○○路○○段○○號等建築物（下稱系爭建物），領有
74 使字第 xxxx 號使用執照，為地上 19 層地下 3 層之 RC 造建築物。訴願
人於系爭建物 1 樓獨資經營○○診所。原處分機關依民眾陳情於民國
（下同）110 年 11 月 19 日至現場勘查，發現系爭建物 1 樓共同走廊有堆
置雜物及排有椅子當留觀區使用等情事，乃以 110 年 11 月 26 日北市都
建字第 1106210190 號函通知系爭建物之管理組織○○管理委員會（下
稱管委會）就上述涉違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定情事，
限期向本市建築管理工程處（下稱建管處）提供住戶違規情事制止及
相關資料。管委會於 110 年 12 月 6 日函復，表示訴願人成立大型疫苗接
種站，設置留觀區之座椅並非雜物，未影響大樓出入。
- 二、嗣原處分機關於 111 年 1 月 3 日派員現場勘查發現違規情形仍未改善，
審認訴願人於系爭建物 1 樓共同走廊堆置雜物及營業使用，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，
以 111 年 1 月 4 日北市都建字第 11160994181 號裁處書（下稱原處分）處
訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，且限期文到 15 日內改善完畢並向
建管處報備，逾期未辦理將依同條例續處，直至改善為止。原處分於
111 年 1 月 7 日送達，訴願人不服，於 111 年 1 月 24 日向本府提起訴願，4
月 21 日、5 月 31 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 7 條第 2 款規定：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：……二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。」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。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……。」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 102 年 1 月 8 日營署建管字第 1020001084 號函釋：「……至所陳共同走廊乙節，依公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項……又查本部 95 年 12 月 18 日內授營建管字第 0950807689 號函說明二：『上開條例第 16 條第 2 項所稱〔共同走廊〕，依同條例第 7 條第 2 款規定指連通數個專有部分之走廊，且專有部分依同條例第 3 條第 3 款定義，指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。……』業有明定。」

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：走廊係指建築物之水平交通空間，屬連接居室之窄長通道；門廳係指建築物入口處之大廳，是一開闊空間，兩者完全不同；訴願人位處系爭建物 1 樓入口處，其對系爭建物 1 樓兩側空間具有使用權，且周遭空間將近 400 平方公尺，在法律定義上應為門廳，而非走廊；原處分機關不能將走廊適用之法規，用以限制門廳

。訴願人經管委會同意使用公共設施門廳辦理具公益性質之疫苗接種業務，桌椅係臨時放置之防疫用品，其未於系爭建物 1 樓公共走廊堆雜物或作營業使用，原處分機關未查明清楚，又未給予其陳述意見之機會，實難信服。臺北市政府衛生局（下稱衛生局）、中正區健康中心及中央流行疫情指揮中心至訴願人處督導考核時，都肯認訴願人辦理疫苗接種之方式，未認為其使用門廳違法。

三、查原處分機關審認訴願人有如事實欄所述於系爭建物 1 樓共同走廊堆積雜物及營業使用之情事，有 74 使字第 XXXX 號使用執照存根、原處分機關 110 年 11 月 19 日及 111 年 1 月 3 日現場勘查照片、系爭建物 1 樓平面圖等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物 1 樓入口處為門廳，而非走廊；其經管委會同意使用門廳辦理疫苗接種業務，桌椅係臨時放置之防疫用品，未於該處堆雜物或作營業使用，原處分機關未給予其陳述意見之機會；衛生局、中正區健康中心及中央流行疫情指揮中心督導考核時，亦未認為訴願人使用門廳違法云云。經查：

（一）按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或營業使用；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；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。上開條文所稱「共同走廊」，依同條例第 7 條第 2 款規定指連通數個專有部分之走廊，觀諸內政部 102 年 1 月 8 日營署建管字第 1020001084 號函釋意旨自明；又上開條文之立法理由已明揭係為達維護公共安全之目的，而明定共同走廊等處所不得擅自堆置雜物或營業使用等，以免妨礙逃生避難。準此，公寓大廈共同走廊本應維持暢通無阻，始能避免妨礙逃生避難，若一經堆置物品或營業使用，即違反上開條文之規範目的及立法意旨，此與堆置物品之屬性、大小及堆置之目的無關。況上開條文所列之「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」，於公寓大廈管理條例並未逐一定義，且該條文末以「等處所」涵括之，是自無因「門廳」未明定於條文內容，而認其不屬該條文所稱共同走廊等文義所指範疇而排除其適用。

- (二) 查本件依財政部稅務入口網稅籍登記資料公示查詢列印資料影本所示，訴願人營業（稅籍）登記地址為系爭建物 1 樓，為系爭建物 1 樓之使用者，是訴願人係公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款所定之住戶。訴願人雖主張系爭建物 1 樓入口處為門廳，惟經洽原處分機關據表示，該處有連通數個專有部分，其屬性應為公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定之共同走廊。復依卷附臺北市 COVID-19 疫苗接種協辦醫療院所合約書及原處分機關 111 年 1 月 3 日現場勘查照片等影本所示，訴願人係依嚴重特殊傳染性肺炎中央流行疫情指揮中心 110 年 2 月公布之「110 年 COVID-19 疫苗接種計畫」規定，向衛生局申請經審查通過後，與衛生局簽訂合約，以辦理疫苗接種業務，且該合約第 5 點約定訴願人辦理該計畫之接種工作，除疫苗免費外，依疾病管制署核定補助接種處置費辦理，關於掛號費等相關費用，得依衛生局訂定之一般醫療機構收費標準收取；是關於訴願人辦理疫苗接種業務，應屬其營業範圍；而原處分機關 111 年 1 月 3 日勘查現場照片內，系爭建物 1 樓共同走廊雖無接種疫苗後留觀之民眾，惟仍擺放堆置有訴願人營業使用之桌椅等雜物；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 樓共同走廊堆置雜物及營業使用，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，並審酌該處所非屬開放空間或退縮空地，不符同條項但書規定得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用之要件，乃予裁處，應屬有據。訴願主張，尚難據之而對其為有利之認定。
- (三) 又訴願人及原處分機關業於 111 年 6 月 13 日進行訴願陳述意見程序，依行政程序法第 114 條第 1 項第 3 款規定，應認已事後給予訴願人表示意見之機會。至衛生局、中正區健康中心及中央流行疫情指揮中心之督導考核，僅得查認訴願人辦理疫苗接種是否符合傳染病防治法規定、接種計畫作業流程、規定之接種對象、工作項目、時程等，至其使用門廳有無違反公寓大廈管理條例規定之認定，非屬上開單位之權責。況依卷附訴願人簽約前提報衛生局審查之空間配置圖所示，訴願人係將疫苗接種留觀區設於診所內，而非設於系爭建物 1 樓共同走廊，是亦難認本件訴願人於系爭建物 1 樓共同走廊擺放堆置供疫苗接種留觀使用之桌椅雜物，或將該處所作為疫苗接種留觀區使用等，屬經衛生局審查許可之範圍。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，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	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 6 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）