

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 111 年 2 月 21 日北市都建字第 11161121321 號裁處書及第 11161121322 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

一、關於 111 年 2 月 21 日北市都建字第 11161121321 號裁處書部分，訴願駁回。

二、關於 111 年 2 月 21 日北市都建字第 11161121322 號函部分，訴願不受理。

事 實

一、本市中山區○○○路○○段○○巷○○號（門牌整編前為本市○○○路○○巷○○弄○○號）及本市中山區○○路○○巷○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 58 使字 xxxx 號使用執照，為地上 4 層 24 座之加強磚造建築物；訴願人於系爭建物之本市中山區○○○路○○段○○巷○○號○○樓獨資經營「○○小吃店」，原處分機關接獲民眾反映訴願人在系爭建物之本市中山區○○路○○巷○○號後方防火巷（下稱系爭防火巷）有堆置雜物之情事，經於民國（下同）110 年 12 月 17 日現場勘查屬實，乃以 110 年 12 月 27 日北市都建字第 1106220530 號函（下稱 110 年 12 月 27 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，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 12 月 27 日函於 111 年 1 月 5 日送達，惟訴願人未予陳述意見。

二、嗣原處分機關於 111 年 2 月 15 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 111 年 2 月 21 日北市都建字第 11161121322 號函（下稱 111

年 2 月 21 日函) 檢送同日期北市都建字第 11161121321 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 10 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 111 年 3 月 2 日送達，訴願人不服 111 年 2 月 21 日函及原處分，於 111 年 5 月 3 日向本府提起訴願，111 年 5 月 27 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、關於原處分部分：

一、本件訴願人提起訴願日期(111 年 5 月 3 日) 距原處分送達日期(111 年 3 月 2 日) 雖已逾 30 日，惟訴願人曾於 111 年 3 月 30 日就其違反公寓大廈管理條例一事向建管處陳情，應認訴願人已有不服之意思表示，並無訴願逾期問題，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：原處分機關有空拍照卻沒空指出改善不足之部分
，為何只選擇針對訴願人處罰，請撤銷原處分。
- 四、查訴願人於系爭防火巷堆置雜物之事實，有原處分機關 110 年 12 月 27
日函、110 年 12 月 17 日及 111 年 2 月 15 日之現場勘查照片等影本附卷可
稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張原處分機關有空拍照卻沒空指出改善不足之部分，為何
只選擇針對訴願人處罰云云。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。查本件依經濟部商業登記基本資料查
詢列印畫面影本所示，訴願人於系爭建物之本市中山區○○○路○○
段○○巷○○號○○樓營業，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 12 月 17 日及 111 年 2 月 15 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，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。次查訴願人於系爭防火巷堆置雜物一事，前
經原處分機關以訴願人涉違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，
以 110 年 12 月 27 日函通知訴願人於文到 10 日內以書面向建管處陳述意
見，該函於 111 年 1 月 5 日送達，惟訴願人未予陳述意見，已如前述，
此有原處分機關 110 年 12 月 27 日函及其送達證書影本附卷可稽；是訴
願人已知悉不得於系爭防火巷堆置雜物，自應負清空並保持之義務，
尚難以原處分機關未指出其改善不足之處而冀邀免責；又若他人有類
似之違規情形，亦應由主管機關另案查處，尚不影響本件違規事實之

成立。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 10 日內改善完畢及向建管處報備，並無不合，原處分應予維持。

貳、關於 111 年 2 月 21 日函部分：

一、按訴願法第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……八、對於非行政處分……提起訴願者。」

二、查原處分機關 111 年 2 月 21 日函之內容，僅係檢送原處分等予訴願人之函文，核其性質僅係觀念通知，並非對訴願人所為之行政處分，訴願人對此遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

參、綜上論結，本件訴願為部分不合法，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 8 款前段及第 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 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 111 年 7 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）