

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 111 年 5 月 9 日北市都建字第 11161354121 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、訴願人為本市信義區○○街○○巷○○弄○○號○○樓建築物（權利範圍：1 分之 1；下稱系爭建物）所有權人，經本市信義區公所於民國（下同）111 年 3 月 16 日派員會同原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）等前往系爭建物旁防火巷（下稱系爭防火巷）會勘，查得訴願人於系爭防火巷有堆置雜物之情事，原處分機關乃以 111 年 3 月 23 日北市都建字第 1116122297 號函（下稱 111 年 3 月 23 日函）通知訴願人於文到 20 日內以書面向建管處陳述意見，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。111 年 3 月 23 日函於 111 年 3 月 30 日送達。
- 二、嗣原處分機關於 111 年 4 月 27 日派員前往系爭防火巷複查，發現訴願人仍未改善，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（下稱裁罰基準）第 2 點項次 13 等規定，以 111 年 5 月 9 日北市都建字第 11161354121 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 111 年 5 月 12 日送達，訴願人不服，於 111 年 5 月 30 日向本府提起訴願，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 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……。」

二、本件訴願理由略以：訴願人為 76 歲高齡長者，經接獲原處分機關 111 年 3 月 23 日函即著手處理環境改善，惟於 111 年 4 月 6 日整理環境跌倒受傷，經緊急送至○○院進行救治，期間經過複診，以致影響清理進度；至 111 年 4 月 27 日期間雖因整理環境跌倒受傷，仍盡最大努力進行環境清理，並非如原處分機關所稱並未改善。

三、查訴願人於系爭防火巷堆置雜物之事實，有原處分機關 111 年 3 月 23 日函及其送達證書、系爭防火巷 111 年 3 月 16 日及 4 月 27 日之現場勘查照

片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其為 76 歲高齡長者，經接獲原處分機關 111 年 3 月 23 日函即著手處理環境改善，惟於 111 年 4 月 6 日整理環境跌倒受傷，經緊急送至○○院進行救治，期間經過複診，以致影響清理進度云云。

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。又公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項所定住戶不得於防火巷等處所堆置雜物，係為達維護公共安全之目的，以免妨礙逃生避難。
- (二) 查訴願人為系爭建物之所有權人，為公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款所定之住戶，本市信義區公所於 111 年 3 月 16 日派員會同建管處前往案址會勘，發現訴願人於系爭防火巷有堆置雜物之情事，原處分機關乃以 111 年 3 月 23 日函通知訴願人陳述意見及限期改善，111 年 3 月 23 日函於 111 年 3 月 30 日送達，惟原處分機關於 111 年 4 月 27 日派員前往案址複查，發現訴願人仍未改善，有 111 年 3 月 16 日、4 月 27 日採證照片等影本附卷可稽；次依原處分機關 111 年 6 月 14 日北市都建字第 1113032976 號函所附訴願答辯書理由三記載略以：「……訴願人主張於 111 年 4 月 6 日整理環境時不慎跌倒受傷，經緊急送至○○院進行救治致影響清理進度，查前揭限期陳述函皆已依法完成送達程序……並給予文到 20 日內陳述意見期間，已充分給予訴願人陳述意見之機會，縱使訴願人因其原因未能即時處理，亦可書面向建管處說明理由，惟陳述意見期間過後皆未提起陳述意見，直至本局以 111 年 5 月 9 日北市都建字第 11161354122 號裁處書裁罰後才提起訴願並說明理由……」復查本件訴願書雖檢附○○醫院檢查報到單、醫療費用收據等影本，惟上開資料僅得證明訴願人有於 111 年 4 月 6 日前往○○醫院神經內科複診並安排腦幹反應檢查、111 年 4 月 13 日前往消化外科門診就診、111 年 4 月 20 日前往該院神經內科門診就診之事實，尚難據以證明訴願人於系爭防火巷堆置雜物之改善逾期未完成有無故意或過失之情形；又訴願書另檢附系爭防火巷整理後之照片供參，惟此為事後改善行為，尚難據此免責。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。訴願主張，尚難據之而對其為有利之認定。從而，原處分機關審認訴願人未改善違規情事，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。

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 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 111 年 8 月 8 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）