臺北市政府 111.09.12.　府訴二字第 1116084597 號訴願決定書

訴　　願　　人　○○○
訴　　願　　人　○○○
原 處 分 機 關　臺北市政府都市發展局
訴願人等 2 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 6 月 7 日北市都建字第 11160341971 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市中山區○○路○○巷○○弄○○號建築物（下稱系爭建物），領有 86 使字第 xxxx 號使用執照，訴願人等 2 人分別為上址○○樓之○○及○○樓之○○所有權人。原處分機關依民眾反映查得系爭建物○○樓之○○及○○樓之○○共同走廊設置門扇，乃以民國（下同）110 年 8 月 27 日北市都建字第 1106180223 號函（下稱 110 年 8 月 27 日函）通知系爭建物管理委員會查明並依公寓大廈管理條例第 36 條第 5 項規定對違規住戶進行制止，相關辦理情形於文到 20 日內函復臺北市建築管理工程處（下稱建管處）。嗣因管理委員會制止未果，原處分機關乃以 110 年 10 月 4 日北市都建字第 11030784 26 號函（下稱 110 年 10 月 4 日函）通知訴願人等 2 人陳述意見，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， 110 年 10 月 4 日函於 110 年 10 月 7 日送達訴願人等 2 人；經訴願人○○○陳述意見要求展期 4 個月後，原處分機關以 110 年 11 月 4 日北市都建字第 1106061383 號函（以下稱 110 年 11 月 4 日函）回復訴願人○○○歉難同意展延 4 個月，並請於 110 年 12 月 31 日前改善完畢，將改善照片以書面寄送建管處；訴願人○○○復以 110 年 12 月 30 日說明書表示已委請建築師提出申請合併為 1 戶，並於取得室內裝修許可證後改善，經原處分機關以 111 年 1 月 11 日北市都建字第 1113004691 號函（以下稱 111 年 1 月 11 日函）請訴願人○○○於取得室內裝修許可證後，提供相關證明文件。嗣原處分機關因未收受訴願人等 2 人提供相關證明文件，再以 111 年 5 月 16 日北市都建字第 1116138322 號函（以下稱 111 年 5 月 16 日函）請訴願人等 2 人於文到 10 日內提供已完成併戶或將門扇拆除之證明文件，以書面方式提供建管處，倘逾期仍未提供，當依法裁罰，111 年 5 月 16 日函於 111 年 5 月 18 日送

達。訴願人○○○以 111 年 5 月 26 日書面陳明將於 111 年 12 月 26 日前完成改善。案經建管處於 111 年 6 月 1 日派員至現場勘查，發現違規情事仍未改善，原處分機關認訴願人等 2 人於 110 年 10 月 4 日函後迄未有改善跡象，幾度展延，顯有拖延之情事，審認訴願人等 2 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等規定，以 111 年 6 月 7 日北市都建字第 11160341971 號裁處書（下稱原處分）處訴願人等 2 人新臺幣（下同） 4 萬元罰鍰，並限期於文到 15 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。原處分分別於 111 年 6 月 8 日及 111 年 6 月 13 日送達訴願人○○○及訴願人○○○，訴願人等 2 人不服，於 111 年 6 月 28 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 條第 1 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。……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……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	40,000

幣：元)	
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：訴願人等 2 人於 110 年 12 月底才弄清楚如何委請建築師進行併戶申請，待建築師送件作業完成，適逢農曆年將屆，沒有工班可循，農曆年過後，新冠疫情擴大，且訴願人等 2 人因健康因素考量，才會展延工期。

三、查訴願人等 2 人於系爭建物○○樓之○○及○○樓之○○共同走廊設置門扇之事實，有 86 年使字第 xxxx 號使用執照存根、原處分機關 110 年 8 月 27 日函、110 年 10 月 4 日函、110 年 11 月 4 日函、111 年 1 月 11 日函、111 年 5 月 16 日函及 111 年 6 月 1 日現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人等 2 人主張已積極辦理併戶，且因健康等因素始展延工期云云。經查：

（一）按住戶不得於共同走廊設置門扇；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、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 項所定住戶不得於共同走廊設置門扇，係為維護公共安全之目的，以免妨礙逃生避難。

（二）查訴願人等 2 人於系爭建物○○樓之○○及○○樓之○○共同走廊設置門扇，原處分機關前以 110 年 10 月 4 日函通知訴願人等 2 人就上開違規情事陳述意見；以 110 年 11 月 4 日函通知訴願人○○○於 110 年 12 月 31 日前完成改善；以 111 年 1 月 11 日函通知訴願人○○○於取得室內裝修許可證後，提供相關證明文件；復以 111 年 5 月 16 日函請訴願人等 2 人於文到 10 日內提供已完成併戶或將門扇拆除之證明。嗣經建管處於 111 年 6 月 1 日派員現場勘查，發現上開違規情事仍未改善，已如前述。是原處分機關審認訴願人等 2 人違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，並無違誤。至訴願人等 2 人雖稱因健康等因素致工期延宕，已請建築師積極處理併戶事宜，惟原處分機關自 111 年 1 月 11 日起即通知訴願人○○○提供完成併戶之相關證明，迄至 111 年 6 月 7 日原處分作成時應有足夠時間拆除門扇或完成併戶，

惟訴願人等 2 人於該段期間內並無積極改善之作為，自難以身體健康等因素為由據以免責。訴願主張，尚難憑採。從而，原處分機關以原處分處訴願人等 2 人法定最低額 4 萬元罰鍰，並限於文到 15 日內改善完畢並向建管處報備，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　洪　偉　勝

委員　邱　駿　彥

委員　郭　介　恒

中華民國　111　年　9　月　12　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）