

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 8 月 30 日北市都建字第 11161680721 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、本市中山區○○街○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 67 使字第 xxxx 號使用執照，為地上 5 層 1 棟之鋼筋混凝土造建築物；訴願人於系爭建物騎樓經營「○○」攤，經原處分機關於民國（下同）110 年 12 月 22 日派員查得其在系爭建物旁防火巷（下稱系爭防火巷）有堆置雜物之情事，並於 111 年 1 月 12 日在系爭防火巷張貼禁止堆置雜物公告，嗣於 111 年 1 月 27 日、111 年 2 月 18 日至現場勘查告知訴願人應清除所堆置之雜物，因其遲未改善，原處分機關乃以 111 年 3 月 4 日北市都建字第 1116116257 號函（下稱 111 年 3 月 4 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 20 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。111 年 3 月 4 日函於 111 年 3 月 10 日送達，惟原處分機關於期限屆滿並未接獲訴願人陳述意見。
- 二、嗣原處分機關於 111 年 8 月 16 日派員至系爭防火巷現場勘查，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 款規定，以 111 年 8 月 30 日北市都建字第 11161680721 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 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。原處分於 111 年 9 月 1 日送達，訴願人不服，於 111 年 9 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 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：承租騎樓時，旁邊空間亦同時由房東一併出租，且該空間同時有花店使用，因此以為該空間可使用；訴願人不斷改進將物品移至該空間左側擺放且範圍不超過 90 公分，保留超過 2 公尺以上寬度；訴願人學歷低且經營小本生意，對於相關法規不甚知悉，並無刻意違法之意思，至 111 年 9 月 30 日已將使用空間及物品清空。

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 4 日函及其送達證書、系爭防火巷 110 年 12 月 22 日、111 年 1 月 12 日、111 年 1 月 27 日、111 年 2 月 18 日及 8 月 16 日之現場勘查照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其學歷低且經營小本生意，不甚知悉相關法規；111 年 9 月 30 日已將使用空間及物品清空云云。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。而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) 查訴願人承租系爭建物騎樓營業，係公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款所定之住戶，且依系爭防火巷 111 年 8 月 16 日現場勘查照片等影本所示，其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，經原處分機關於 111 年 1 月 12 日在系爭防火巷張貼禁止堆置雜物公告，並數度派員至現場勘查告知訴願人應清除所堆置之雜物，因其遲未改善，乃以訴願人涉違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，以 111 年 3 月 4 日函通知訴願人於文到 20 日內以書面向建管處陳述意見，111 年 3 月 4 日函於 111 年 3 月 10 日送達，已如前述，此有原處分機關 111 年 3 月 4 日函及其送達證書影本在卷可憑；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。復按行政罰法第 8 條規定，不得因不知法規而免除行政處罰責任，但按其情節，得減輕或免除其處罰。該條所稱之按其情節，係指行為人之不知法規，是否具有不可歸責之情事，而得減輕或免除行政處罰責任而言。本件訴願人承租系爭建物騎樓營業，對於公寓大廈管理條例之規範，自有知悉、瞭解及遵循之義務，況其並未提出具體事證證明其有特殊之正當理由，致無法得知法規存在；是訴願人尚難以不知法令為由而冀邀免責。又訴願人主張已於 111 年 9 月 30 日清空使用空間及物品，並檢附改善照片影本供核，然此屬事後改善行為，尚不影響本件違規事實之認定。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（公假）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

委員 邱 駿 彥

委員 郭 介 恒

委員 李 建 良

委員 宮 文 祥

中華民國 111 年 12 月 2 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）