

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 26 日北市都建字第 11161412241 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市松山區○○○路○○巷○○號○○樓（下稱系爭建物）等建築物，領有 69 使字第 xxxx 號使用執照，為地上 7 層 12 棟之鋼筋混凝土造建築物；訴願人為系爭建物所有權人，其為案外人○○有限公司之代表人，於系爭建物經營各種電線電纜買賣及經銷代銷等事業。原處分機關接獲民眾反映系爭建物後方防火巷（下稱系爭防火巷）有堆置電纜等雜物之情事，乃於民國（下同）111 年 10 月 13 日在現場張貼原處分機關 110 年 9 月 22 日北市都建字第 1106187876 號公告略以，系爭防火巷禁止堆放雜物及停放機踏車，違者將依法查處。嗣原處分機關於 110 年 11 月 25 日派員至現場複查，發現系爭防火巷仍經堆置大型電纜木軸等雜物，乃以 110 年 11 月 26 日北市都建字第 1106210567 號函（110 年 11 月 26 日函）通知訴願人於文到 20 日內以書面陳述意見，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）逕送本市建築管理工程處（下稱建管處）憑辦。經訴願人以 110 年 12 月 10 日電子郵件檢附系爭防火巷改善照片在案。

二、嗣原處分機關於 111 年 5 月 18 日派員至系爭防火巷複查，發現現場仍堆置大型電纜木軸等雜物，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 5 月 26 日北市都建字第 11161412241 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 6 月 1 日送達，訴願人不服原處分，於 111 年 10 月 4 日向本府提起訴願，111 年 10 月 19 日補充訴願資料，並據原

處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、本件訴願人提起訴願日期（111年10月4日）距原處分送達日期（111年6月1日）雖已逾30日，惟訴願人曾於111年6月15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：系爭防火巷物品並非訴願人所有，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 69 年使字第 xxxx 號使用執
照存根、一層平面圖、原處分機關 110 年 11 月 26 日函、訴願人 110 年 12
月 10 日電子郵件、原處分機關 110 年 11 月 25 日、111 年 5 月 18 日於系爭
防火巷現場勘查照片及系爭建物標示部及所有權部列印資料等影本附
卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭防火巷物品並非其所有云云。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。本件依卷附系爭建
物一層平面圖所示防火巷位置及比對卷附現場採證照片，顯示上開雜
物放置處屬防火巷範圍；復依系爭建物標示部及所有權部列印資料、
經濟部商工登記公示資料查詢列印畫面等影本，訴願人為系爭建物所
有權人及案外人○○有限公司之代表人，並使用系爭建物營業，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 11 月 2
5 日及 111 年 5 月 18 日現場勘查照片等影本所示，訴願人於系爭防火巷
堆置大型電纜木軸等雜物，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。次查訴願人係於系爭建物經營各種電線電纜買賣及經銷代理等
事業，而於系爭防火巷堆置大型電纜木軸等雜物一事，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 11 月
26 日函通知訴願人於文到 20 日內以書面陳述意見，經訴願人以 110 年
12 月 10 日電子郵件檢附改善照片陳報建管處在案，已如前述，此有原
處分機關 110 年 11 月 26 日函及訴願人 110 年 12 月 10 日電子郵件影本附
卷可稽；徵諸一般社會經驗法則，應可認系爭防火巷物品係其所堆置，
縱該等物品非其所有，亦應受罰；訴願人就主張系爭防火巷物品非其
所有一節，並未提出具體事證供查，是尚難據之而對其為有利之認定
；訴願主張，不足採據。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 15 日內改善完畢及向建管處報備，並無不合，原處分應予維持。

六、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）