

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 10 月 26 日北市都建字第 11130619331 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、本市士林區○○街○○巷○○號、○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 59 工使字第 xxx 號使用執照，訴願人為系爭建物○○號○○樓之所有權人。原處分機關因接獲民眾反映系爭建物○○號前私設通路入口處（下稱系爭地點）遭安裝地鎖設置路障，乃以民國（下同）111 年 8 月 1 日北市都建字第 1116160538 號函通知系爭建物○○號所有權人○○○就上述涉違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定情事，限期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。訴願人於 111 年 8 月 22 日以陳述書表示係其安裝地鎖，且地點為訴願人與他人共有之私人土地，亦不會妨礙巷道出入或妨礙他人自由。原處分機關乃以 111 年 8 月 29 日北市都建字第 11116046502 號函（下稱 111 年 8 月 29 日函），限訴願人於文到 10 日內依規定將系爭地點之路障移除。訴願人以 111 年 9 月 7 日函回復原處分機關表明已完成路障移除，並檢附相關證明照片。
- 二、嗣原處分機關於 111 年 10 月 21 日派員前往系爭地點複查，發現系爭地點仍有安裝地鎖設置路障之情形，審認訴願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規定，以 111 年 10 月 26 日北市都建字第 11130619331 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 10 月 28 日送達，訴願人不服，於 111 年 11 月 24 日在本府法務局網站聲明訴願，11 月 28 日補具訴願書，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。……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	住戶於私設通路……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
法定罰鍰額度（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：在私人土地上安裝地鎖僅為保留自身使用土地的權利與空間，避免來路不明之外來車輛或行人佔據，亦無妨礙巷道出入或妨礙他人自由。
- 三、查訴願人有於系爭地點安裝地鎖私設路障之情事，有系爭建物之標示部及所有權部列印資料、59 工使字第 xxx 號使用執照存根、使用執照配置圖、原處分機關 111 年 10 月 21 日勘查照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張在私人土地上安裝地鎖僅為保留自身使用土地的權利與空間，避免來路不明之外來車輛或行人佔據，亦無妨礙巷道出入或妨礙他人自由云云。經查：

- (一) 按住戶不得於私設通路私設路障侵占巷道妨礙出入；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 項所定住戶不得於私設通路私設路障侵占巷道妨礙出入，係為達維護公共安全之目的，以免妨礙逃生避難。
- (二) 本件依卷附系爭建物使用執照配置圖所示私設通路位置比對現場採證照片，顯示系爭地點為私設通路範圍；復依系爭建物標示部所有權部列印資料，訴願人為系爭建物○○號○○樓之所有權人，是訴願人為公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款所定之住戶。原處分機關查認訴願人有於系爭地點安裝地鎖設置路障之情事，經以 111 年 8 月 29 日函請訴願人限期改善，訴願人雖以 111 年 9 月 7 日函回復表明已完成路障移除並檢附改善照片，惟原處分機關於 111 年 10 月 21 日派員至現場複查，發現系爭地點仍有安裝地鎖設置路障之情形；有原處分機關 111 年 8 月 29 日函、訴願人 111 年 9 月 7 日函及附件、111 年 10 月 21 日勘查照片等影本附卷可稽；訴願人之違規事實，洵堪認定。訴願人雖主張於私人土地安裝地鎖並無妨礙巷道出入或妨礙他人自由；惟訴願人安裝地鎖設置路障之系爭地點為系爭建物基地內之私設通路範圍，業如前述，依公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，住戶不得於私設通路等處所私設路障，尚不因訴願人為私設通路土地所有權人之一而有所不同，且依原處分機關 111 年 10 月 21 日勘查照片影本所示，其於系爭地點安裝地鎖已有妨礙出入之虞；是訴願主張，尚難據之而對其為有利之認定。從而，原處分機關以原處分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，逾期未改善將依公寓大廈管理條例續處，直至改善為止，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 連 堂 凱（公出）
委員 張 慕 貞（代行）

委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
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

中華民國 112 年 2 月 10 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）