

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 12 月 26 日北市都建字第 11160581181 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○○○路○○段○○巷○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 64 使字第 xxxx 號使用執照，訴願人為系爭建物○○樓所有權人。原處分機關依民眾反映查得訴願人於系爭建物○○樓樓梯間設置門扇，乃以民國（下同）111 年 10 月 14 日北市都建字第 1116051260 號函（下稱 111 年 10 月 14 日函）通知訴願人於文到 20 日內以書面向臺北市建築管理工程處（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）逕送建管處公寓大廈科憑辦，111 年 10 月 14 日函於 111 年 10 月 20 日送達，惟訴願人於期限屆滿仍未陳述意見。
- 二、嗣原處分機關於 111 年 12 月 20 日派員至系爭建物現場勘查，發現訴願人前開違規情事仍未改善，審認訴願人於系爭建物○○樓樓梯間設置門扇，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 12 月 26 日北市都建字第 11160581181 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並限期於文到 10 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 112 年 1 月 4 日送達，訴願人不服，於 112 年 1 月 18 日經由建管處向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

- 一、本件訴願書訴願請求欄雖記載：「……111 年 12 月 26 日北市建字第 111 60581182 號請求撤銷」惟查原處分機關 111 年 12 月 26 日北市都建字第 11160581182 號函僅係檢送原處分等予訴願人之函文，揆其真意，應係對原處分不服，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。」

行政程序法第 68 條第 1 項規定：「送達由行政機關自行或交由郵政機關送達。」第 72 條第 1 項前段規定：「送達，於應受送達人之住居所、事務所或營業所為之。」第 73 條第 1 項規定：「於應送達處所不獲會晤應受送達人時，得將文書付與有辨別事理能力之同居人、受雇人或應送達處所之接收郵件人員。」第 74 條第 1 項及第 2 項規定：「送達，不能依前二條規定為之者，得將文書寄存送達地之地方自治或警察機關，並作送達通知書兩份，一份黏貼於應受送達人住居所、事務所、營業所或其就業處所門首，另一份交由鄰居轉交或置於該送達處所信箱或其他適當位置，以為送達。」「前項情形，由郵政機關為送達者，得將文書寄存於送達地之郵政機關。」

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（新臺幣）	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……。」

- 三、本件訴願理由略以：訴願人現住新北市林口區，並未收到信件致無法處理；系爭門扇隨時打開不影響安全。
- 四、查訴願人有如事實欄所述於系爭建物○○樓樓梯間設置門扇之事實，有 64 使字第 xxxx 號使用執照存根及 111 年 12 月 20 日現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 五、至訴願人主張現住新北市林口區，並未收到信件致無法處理；系爭門扇隨時打開不影響安全云云。經查：

- (一) 按住戶不得於樓梯間、共同走廊等處所設置門扇；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 項及第 49 條第 1 項第 4 款定有明文。查本件依卷附建物所有權部列印資料影本顯示，訴願人為系爭建物○○樓所有權人，係公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款所定之住戶。次查原處分機關就系爭建物○○樓樓梯間設有門扇一事，前以 111 年 10 月 14 日函通知訴願人陳述意見及自行改善，惟原處分機關於 111 年 12 月 20 日派員至現場勘查發現仍未改善，有 111 年 12 月 20 日現場採證照片影本在卷可稽。據此，原處分機關審認訴願人違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，應屬有據。
- (二) 復查 111 年 10 月 14 日函經原處分機關依行政程序法第 68 條第 1 項、第 72 條第 1 項前段等規定，按訴願人戶籍地址（本市中山區○○○路○○段○○巷○○號○○樓）寄送，因未會晤訴願人，亦無代收文書之同居人、受雇人或接收郵件人員，乃於 111 年 10 月 20 日寄存於臺北○○郵局，並製作送達通知書 2 份，1 份黏貼於訴願人住居所門首，1 份置於該送達處所信箱或其他適當位置，以為送達，有送達證書影本附卷可稽；是 111 年 10 月 14 日函依同法第 74 條規定已生合法送達效力，訴願人主張未收到 111 年 10 月 14 日函，不足採據。又公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項所定住戶不得於樓梯間設置門扇，係為維護公共安全之目的，以免妨礙逃生避難，訴願人自難以系爭

門扇隨時打開不影響安全為由，冀邀免責。從而，原處分機關審認訴願人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 10 日內改善完畢後向建管處報備，逾期未辦理將依公寓大廈管理條例續處，直至改善為止，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 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
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 宮 文 祥

中華民國 112 年 3 月 16 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）