

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 112 年 2 月 18 日北市都建字第 11260933001 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○○段○○號（下稱系爭建物）等建築物，領有 63 使字第 xxxx 號使用執照，訴願人為系爭建物所有權人。原處分機關依民眾反映於民國（下同）111 年 8 月 29 日派員至系爭建物旁防火巷（下稱系爭防火巷）勘查，查得訴願人於系爭防火巷有放置冰櫃及流理台等雜物之情事，乃以 111 年 8 月 30 日北市都建字第 1116170328 號函（下稱 111 年 8 月 30 日函）通知訴願人於文到 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 8 月 30 日函於 111 年 9 月 1 日送達，惟訴願人於期限屆滿前未陳述意見。
- 二、嗣原處分機關於 112 年 2 月 13 日派員至系爭防火巷發現現場仍堆置流理台等雜物，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規定，以 112 年 2 月 18 日北市都建字第 11260933001 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 112 年 2 月 24 日送達，訴願人不服，於 112 年 3 月 20 日向本府提起訴願，3 月 28 日補正訴願程式，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……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……。」

二、本件訴願理由略以：訴願人為地主，向臺北市松山地政事務所申請土地鑑界，證明○○○路○○段○○號後方為私人土地無誤，地主得保留土地使用權。

三、查訴願人於系爭防火巷堆置雜物之事實，有 63 年使字第 XXXX 號使用執照存根、一層平面圖、原處分機關 111 年 8 月 30 日函及其送達證書、系爭防火巷 111 年 8 月 29 日、112 年 2 月 13 日之現場勘查照片、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。

四、至訴願人主張向臺北市松山地政事務所申請土地鑑界，證明○○○路○○段○○號後方為私人土地無誤，地主得保留土地使用權云云。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弄等處所堆置雜物，係為達維護公共安全之目的，以免妨礙逃生避難。
- (二) 本件依卷附系爭建物一層平面圖所示防火巷位置及比對現場勘查照片，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影本，訴願人為系爭建物所有權人，係公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款所定之住戶。次據原處分機關 111 年 8 月 29 日及 112 年 2 月 13 日現場勘查照片等影本所示，訴願人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。訴願人雖主張系爭防火巷為私人土地，地主得保留土地使用權；惟訴願人堆置雜物於系爭防火巷範圍內，業如前述，依公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，住戶不得於防火巷弄處所堆置雜物，尚不因系爭防火巷是否坐落於私人土地而有所不同；訴願主張，不足採據。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 15 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
委員	張	慕	貞
委員	王	曼	萍
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 宮 文 祥

中華民國 112 年 6 月 7 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）