臺北市政府 113.05.02.　府訴三字第 1136080905 號訴願決定書

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 112　年 11 月 17 日北市都建字第 11260456521　號及 113 年 2　月 1　日北市都建字第 11360900061 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主　　文

一、關於 112 年 11 月 17 日北市都建字第 11260456521 號裁處書部分，訴願不受理。

二、關於 113 年 2　月 1　日北市都建字第 11360900061 號裁處書部分，訴願駁回。

事　　實

一、本市中正區○○路○○段○○巷○○號等建築物（下稱系爭建物），領有民國（下同）xx 年使字第 xxxx 號使用執照，為 4　層 1　座 5　戶之鋼筋混凝土造建築物，訴願人為上址 2　號之所有權人。原處分機關接獲民眾反映 2　號住戶占用上址○○巷旁防火巷（下稱系爭防火巷）放置手推車及椅子等雜物影響通行情事，經原處分機關查得訴願人於系爭防火巷擺設攤車、堆放雜物及營業，涉違反公寓大廈管理條例第 16　條第 2　項規定，乃以 112 年 9　月 28 日北市都建字第 1126170476　號函（下稱 112 年 9　月 28 日函）通知訴願人於文到 20 日內以書面向原處分機關所屬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。訴願人於 112　年 10 月 12 日以書面向原處分機關陳述意見略以，系爭建物興建時並無防火巷之規劃，訴願人所有建物旁之土地屬其私有土地，非防火巷。原處分機關以 112 年 10 月 27 日北市都建字第 1123067627　號函復訴願人略以：「主旨：有關本市中正區○○路○○段○○巷○○號等址旁防火巷堆積雜物及營業一案……說明：……旨揭建築物領有 xxx 使字第 xxx 號使用執照，查上開地址建物旁為建築法規留設之防火巷，仍請臺端依前函文到 7　日內自行改善並檢附改善後照片，否則本局即依法續處。」

二、嗣訴願人於 112　年 11 月 6　日以書面陳報業已改善並檢附改善照片，經原處分機關於 112　年 11 月 14 日再次派員至系爭防火巷現場複查，發現訴願人仍於系爭防火巷擺放攤車、堆置雜物及營業，審認訴願人仍未依上開函意旨改善，

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（下稱裁罰基準）第 2 點項次 13 規定，以 112 年 11 月 17 日北市都建字第 1126045652 1 號裁處書（下稱原處分 1）處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並限期文到 20 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 1 於 112 年 11 月 21 日送達。

三、原處分機關復於 113 年 1 月 30 日派員至系爭防火巷現場複查，發現訴願人仍有前揭違規情事，審認訴願人未依原處分 1 限期改善，第 2 次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 款及裁罰基準第 2 點項次 13、第 3 點規定，以 113 年 2 月 1 日北市都建字第 11360900061 號裁處書（下稱原處分 2）處訴願人 8 萬元罰鍰，並限期文到 20 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。訴願人不服原處分 1 及原處分 2，於 113 年 2 月 16 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理　由

壹、關於原處分 1 部分：

一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 14 條第 1 項、第 3 項規定：「訴願之提起，應自行政處分達到或公告期滿之次日起三十日內為之。」「訴願之提起，以原行政處分機關或受理訴願機關收受訴願書之日期為準。」第 77 條第 2 款前段規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……二、提起訴願逾法定期間……者。」第 80 條第 1 項前段規定：「提起訴願因逾法定期間而為不受理決定時，原行政處分顯屬違法或不當者，原行政處分機關或其上級機關得依職權撤銷或變更之。」

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。」

二、查本件原處分 1 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、第 73 條第 1 項規定，按訴願人之戶籍地址（臺北市信義區○○街○○號○○樓，亦為訴願書所載地址）寄送，於 112 年 11 月 21 日送達，有原處分機關送達證書影本附卷可稽，是原處分 1 已生合法送達效力。復查原處分

1　之注意事項欄已載明訴願救濟期間及收受訴願書之機關；依訴願法第 14 條第 1　項規定，訴願人若對之不服，應自原處分 1　送達之次日（112 年 11 月 22　日）起 30 日內提起訴願。又訴願人之地址在臺北市，無在途期間扣除問題，是本件提起訴願之期間末日為 112　年 12 月 21 日（星期四）。惟訴願人遲至 113　年 2　月 16 日始向本府提起訴願，有貼有本府法務局收文條碼之訴願書在卷可稽。是訴願人提起本件訴願已逾 30 日之法定不變期間，揆諸前揭規定，自非法之所許。

三、另訴願人有事實欄所述違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2　項規定之違規情事，前經原處分機關函請訴願人限期改善，惟訴願人並未依上開函意旨限期改善，原處分機關依同條例第 49 條第 1　項第 4　款及裁罰基準第 2　點項次 13 規定，以原處分 1　裁處訴願人，核無訴願法第 80 條第 1　項前段規定之適用，併予敘明。

貳、關於原處分 2　部分：

一、按公寓大廈管理條例第 2　條規定：「本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府……。」第 3　條第 1　款、第 2　款、第 8　款規定：「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、第 5　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……。」「住戶違反前四項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理。」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。」

內政部 86　年 2　月 26 日台（86）內營字第 8672309 號函釋：「……案由七：住戶有違反公寓大廈管理條例第 15 條第 1　項及第 16 條第 1　項至第 3　項之情事時，利害關係人得否逕依本條例第 46　條（92 年 12 月 31 日修正為第 59 條）規定，報請地方主管機關查處疑義案。結論：……另探究同條例第 15　條第 2　項、第 16 條第 4　項（92 年 12 月 31 日修正為第 16 條第　5

項）有關制止程序規定之立法原意係為減少訟爭所明定之程序，實非必要程序。為避免程序規定影響實質審理之進行，該公寓大廈如無管理組織之設立及規約之訂定，住戶得逕依本條例 46 條申請地方主管機關對違法住戶予以處理……。」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……防火間隔、防火巷弄……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：元)	40,000
裁罰對象	住戶

第 3 點規定：「有關連續處罰之基準，第二次罰鍰金額以第一次罰鍰金額 2 倍計算，第三次以上（含第三次）罰鍰金額則以法定罰鍰金額上限計算。」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：系爭建物興建時並無防火巷規劃，訴願人所有建物旁之土地屬訴願人私有土地，非防火巷；公寓大廈管理條例第 16 條第 5 項規定，住戶違反前 4 項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理，然本件未有系爭建物之管理負責人或管理委員會出面制止或按規約處理之情形，更未有經制止而不遵從之情事；另其他周遭區域之建物未一併清查，請撤銷原處分。

三、查原處分機關查認訴願人於系爭防火巷擺設攤車、堆置雜物及營業，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，且經原處分機關命限期改善而未改善，有 61 年使字第 0872 號使用執照存根及其竣工圖之 1 樓平面圖、112 年 9 月 28 日函、原處分 1、112 年 11 月 14 日、113 年 1 月 30 日現場採證照片等影本附卷可稽，原處分 2 自屬有據。

四、至訴願人主張其所有建物旁之土地屬其私有土地，非防火巷；本件未有系爭建物之管理負責人或管理委員會出面制止或按規約處理之情形；其他周遭區域之建物

未一併清查云云。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；有關連續處罰之基準，第 2 次罰鍰金額以第 1 次罰鍰金額 2 倍計算；公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項、第 49 條第 1 項第 4 款、裁罰基準第 3 點定有明文。本件原處分機關查認訴願人有於系爭防火巷擺設攤車、堆置雜物及營業之情事，經原處分機關以 112 年 9 月 28 日函請訴願人限期改善，否則將依法續處，訴願人雖以書面陳明業已改善並檢附改善照片，惟原處分機關於 112 年 11 月 14 日派員至現場複查，發現訴願人仍未依上開函意旨限期改善，前以原處分 1 處訴願人 4 萬元罰鍰，並再命限期改善，原處分 1 按訴願人之戶籍地址寄送，已於 112 年 11 月 21 日送達，已如前述。惟原處分機關於 113 年 1 月 30 日派員至現場複查，發現訴願人仍未依原處分 1 限期改善，有採證照片影本附卷可稽；訴願人之違規事實，洵堪認定。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，並無違誤；另訴願人堆放雜物地點業經原處分機關調閱系爭建物使用執照之竣工圖 1 樓平面圖，記載為防火巷，訴願人主張其所有建物旁之土地非防火巷 1 節，與事實不符，不足採憑，且訴願人於 109 年業因於系爭防火巷擺攤營業、堆積雜物，經原處分機關命改善而不改善遭裁罰在案，訴願人不服提起訴願，即主張該處為其私有土地而非防火巷 1 節，業經本府以 109 年 9 月 21 日府訴二字第 1096101669 號訴願決定駁回，訴願人仍執陳詞，自不足採。

（二）又行為人之違規行為並不因他人有相同或類似違規行為而得邀免責，若有如訴願人主張其他人之類似情形，亦應由主管機關另案查處，尚不影響本件違規事實之成立；故訴願人主張其他周遭區域之建物未一併清查等節，尚難執為免責依據。另關於訴願主張本件未有系爭建物之管理負責人或管理委員會出面制止或按規約處理情形 1 節，查依系爭建物所有權部列印資料，系爭建物 1 樓建物所有權人為訴願人，訴願人自屬公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款所稱之住戶，又系爭建物並未成立公寓大廈管理委員會或選任管理負責人，自無可能制止或按規約為處理，復依內政部 86 年 2 月 26 日台（86）內營字第 8672309 號函釋意旨，公寓大廈管理條例第 16 條第 5 項有關制止程序規定之立法原意，係為減少訟爭所明定之程序，並非必要程序，為避免程序規定影響實質審理之進行，該公寓大廈如無管理組織之設立及規約之訂定，住戶得逕向主管機關申請對違規住戶予以處理。是訴願主張，應係誤解法令，亦不足採。從而，原處分機關審認訴願人係第 2 次違反公寓大廈管理條例第 16 條第

2　項規定，處訴願人 8　萬元罰鍰，並限於文到 20 日內改善完畢及報備，揆諸前揭規定及裁罰基準，並無不合，原處分 2　應予維持。

參、綜上論結，本件訴願為部分不合法，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77　條第 2　款前段及第 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　盛　子　龍

委員　洪　偉　勝

委員　邱　駿　彥

委員　郭　介　恒

委員　宮　文　祥

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　2　　日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）