

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 113 年 3 月 1 日北市都建字第 11360974541 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、本市內湖區○○路○○段○○巷○○弄○○號等建築物，領有 xx 使字 xxxx 號使用執照，為地上 4 層 5 棟 40 戶之鋼筋混凝土造建築物，訴願人承租上址○○號建築物（1 層，下稱系爭建物）經營「○○」小吃店。原處分機關接獲民眾反映○○號等 1 樓住戶占用系爭建物等址後方防火巷（下稱系爭防火巷）放置冰箱、瓦斯爐、抽油煙機、熱水器、桌椅等情事，經原處分機關於民國（下同）112 年 10 月 27 日派員稽查，查得訴願人於系爭防火巷堆置雜物，涉違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，乃以 112 年 11 月 30 日北市都建字第 11261915321 號函（下稱 112 年 11 月 30 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。該函於 112 年 12 月 5 日送達，經訴願人於 112 年 12 月 21 日以書面陳述說明系爭防火巷已清空，並檢附改善照片。嗣原處分機關於 112 年 12 月 26 日派員現場複查確認已改善完畢，乃以 113 年 1 月 8 日北市都建字第 1126052608 號函（下稱 113 年 1 月 8 日函）復訴願人，同意解除列管，倘日後再有堆置雜物，原處分機關將不另通知依法裁罰。
- 二、原處分機關再接獲民眾反映系爭防火巷被占用之情事，於 113 年 2 月 27 日派員現場勘查，發現系爭防火巷有堆置雜物之違規情事，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，以 113 年 3 月 1 日北市都建字第 11360974541 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並限期文到 20 日內改善完畢並向建管處報備，逾期未辦理將依同條例續處，直至改善為止。原處分於 113 年 3 月 5 日送達，訴願人不服，於 113 年 3 月 12 日向本府提起訴願，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 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：訴願人為經營攤販小吃業者，小本生意經營並為環保無提供免洗碗筷，承租地方也無任何條件可供清洗生財器具，實非所願，罰鍰之重導致辛勞工錢血本無歸，請念在家有年長母親及 2 名幼子女需照顧，撤銷原處分或擇輕量處。

- 三、查原處分機關查認訴願人於系爭防火巷堆置雜物之事實，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，有系爭建物所有權相關部別列印畫面、XX 使字 XXXX 號使用執照存根、系爭建物 1 樓平面圖、原處分機關 112 年 11 月 30 日函、113 年 1 月 8 日函及其等送達證明、系爭防火巷 112 年 10 月 27 日、112 年 12 月 26 日、113 年 2 月 27 日現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

- 四、至訴願人主張其經營攤販小吃，承租地方並無可供清洗器具云云。經查：

- （一）按住戶不得於防火巷弄、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物；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；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 項所定住戶不得於防火巷弄、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物，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之 1 樓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；復查訴願人於系爭建物經營「○○」小吃店，且原處分機關於 112 年 10 月 27 日查得系爭防火巷堆積雜物時，通知訴願人表示意見，訴願人嗣亦以書面回復原處分機關已清空系爭防火巷並檢附改善照片，訴願人亦自承為承租人，是訴願人確為公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款所定之住戶。再查系爭防火巷 112 年 10 月 27 日、113 年 2 月 27 日現場採證照片影本所示，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，審認訴願人仍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。又訴願人雖於訴願時檢附系爭防火巷清空照片，惟縱其於 113 年 2 月 27 日遭查獲後，移除所堆置之雜物，亦屬事後改善行為，不影響本件違規事實之成立。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 20 日內改善完畢及報備，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

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 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 20 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）