

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 10 月 22 日北市都建字第 11360445961 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市內湖區○○○路○○段○○巷○○弄○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 XX 使字第 xxxx 號使用執照，為地上 13 層、地下 3 層 157 戶之 RC 造建築物，訴願人為系爭建物○○號○○樓之○○之所有權人。原處分機關依陳情查得訴願人於系爭建物○○號○○樓之○○共同走廊（下稱系爭地點）堆置雜物（鞋櫃 3 座、置物箱、紙箱等），涉違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，乃以民國（下同）113 年 9 月 12 日北市都建字第 11361659571 號函（下稱 113 年 9 月 12 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）陳述意見並檢附已自行改善之現場照片等，經訴願人於 113 年 9 月 27 日以書面向建管處陳述意見並檢附改善之現場照片供核在案。嗣原處分機關於 113 年 10 月 16 日派員至系爭地點現場勘查，發現訴願人現場仍堆置雜物（鞋櫃 3 座、置物箱、紙箱等），乃審認訴願人於系爭地點堆置雜物，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第 2 點項次 13 等規定，以 113 年 10 月 22 日北市都建字第 11360445962 號函（下稱 113 年 10 月 22 日函）檢送同日期北市都建字第 11360445961 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 15 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 113 年 10 月 28 日送達，訴願人不服，於 113 年 11 月 8 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件訴願書訴願請求事項欄雖記載：「……北市都建字第 11360445962 號」，惟查原處分機關 113 年 10 月 22 日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。……四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。……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 項本文規定：「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.....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

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：因訴願人最近家裏突然很多螞蟻和蚊蟲，小朋友也一直生病，決定大掃除 1 次，打掃時局部噴了一點殺蟲劑，地面也濕滑，避免滑倒撞到和殺蟲劑噴到小朋友的物品，所以才暫時將進門口物品和小朋友用品放在自家門口，等打掃結束後再搬進來，卻不知就那麼一小會兒功夫時間，碰巧遇到原處分機關派員來拍照，並裁罰 4 萬元罰鍰，這筆費用對訴願人而言是兩個小孩快 1 年的生活費，其實打掃結束後已立刻將門口物品搬到屋內，請撤銷原處分。

四、查訴願人有如事實欄所述於系爭地點堆置雜物之事實，有系爭建物之建物所有權

相關部別列印資料、xx 使字第 xxxx 號使用執照存根、原處分機關 113 年 9 月 12 日函及所附違規照片、113 年 10 月 16 日現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張因其家中大掃除，才暫時將進門口物品和小朋友用品放在自家門口，並於打掃結束後已立刻將門口物品搬到屋內云云。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) 查本件依卷附建物所有權相關部別列印資料影本顯示，訴願人為系爭建物○○號○○樓之○○之所有權人，係公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款所定之住戶。次依卷附系爭建物○○號○○樓之○○平面圖所示共同走廊位置及比對卷附現場採證照片，顯示上開雜物放置處屬系爭建物之共同走廊範圍。再查原處分機關 113 年 9 月 12 日函所附系爭地點違規照片及 113 年 10 月 16 日現場採證照片影本所示，訴願人於系爭地點堆置鞋櫃、置物箱、紙箱等大量雜物，已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地點堆置雜物，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，並無違誤。又兩次違規堆放之雜物內容及堆放方式均雷同，尚難認係暫時堆放。訴願人主張為打掃而暫時堆放云云，顯係卸責之詞，不足採據。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 15 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。另訴願人倘繳交罰鍰有困難，得向原處分機關申請分期繳納罰鍰，併予敘明。

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 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 邱 駿 彥

委員 李 瑞 敏
委員 王 士 帆
委員 陳 衍 任
委員 周 宇 修
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 2 月 8 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）