

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 114 年 1 月 24 日北市都建字第 11460778591 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市大同區○○街○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 XX 使字第 XXX 號使用執照，為地上 14 層地下 2 層 2 棟 152 戶之 RC 造建築物，訴願人為系爭建物○○之○○號○○樓之住戶。原處分機關查得系爭建物之防火間隔有停放機車情事，乃以民國（下同）113 年 6 月 5 日北市都建字第 1136131532 號公告系爭建物之防火巷禁止停放車輛及經公告制止仍不改善者將依公寓大廈管理條例等規定查處。嗣原處分機關再次接獲民眾陳情反映系爭建物之防火巷長期遭占用停放機車妨害逃生及通行等情，經系爭建物之○○○○大廈管理委員會（下稱管委會）於 113 年 8 月 2 日函復原處分機關略以，管委會在消防通道多處設立禁止停車告示牌及置放禁止停車鐵製欄杆，於 113 年 7 月 29 日再次將制止公告張貼於違規停放之車牌號碼 XXX-XXXX 機車（下稱系爭車輛）上，管委會無從查知系爭車輛所有人之所屬住戶，僅有車牌照片等語，並提供佐證照片。經原處分機關查得訴願人之系爭車輛違規停放於系爭建物之防火間隔，涉違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，乃以 113 年 8 月 27 日北市都建字第 1136160961 號函（下稱 113 年 8 月 27 日函）檢附違規照片，通知訴願人於文到 20 日內以書面向原處分機關所屬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，該函於 113 年 8 月 30 日送達訴願人。訴願人於 113 年 9 月 6 日檢送陳述書表示其業於 113 年 9 月 3 日完成改善不再停放並檢附改善之現場照片供核在案。嗣原處分機關於 114 年 1 月 21 日派員至現場勘查，發現訴願人前業經管委會制止後仍有於系爭建物之防火間隔停放車輛之情事，審認訴願人違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，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第 2 點項次 13 等規定，以 114 年 1 月 24 日北市都建字第 11460778592 號函檢送同日期北市都建字第 11460778591 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 114 年 2 月 5 日送達，訴願人不服，於 114 年 2 月 19 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件訴願書之「行政處分書發文日期及文號」欄雖記載：「北市都建字 11460778592 號」，惟查原處分機關 114 年 1 月 24 日北市都建字第 11460778592 號函僅係檢送原處分等予訴願人之函文，揆其真意，訴願人應係不服原處分，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：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府……。」第 3 條第 1 款、第 8 款、第 9 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。……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得停車空間建築物所有權者。九、管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。」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。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。」「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。」

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。
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：原處分提及係依原處分機關 113 年 8 月 27 日函，並非同一案源位置，疑似案址處部分為法定空地，原處分機關並無清楚敘明範圍以及相關位置為何逕行裁罰，且○○街○○號並非皆為消防巷弄，另有關本案時間與發生地點未清楚說明更未提供照片，訴願人應適用公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項但書規定，因停放空間部分為法定空地且並未影響消防，請撤銷原處分。

四、查訴願人於系爭建物之防火間隔停放系爭車輛之事實，有 XX 使字第 XXX 號使用執照存根及其 1 層平面圖、原處分機關 113 年 8 月 27 日函及所附違規照片、114 年 1 月 21 日現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張本件原處分與原處分機關 113 年 8 月 27 日函並非同一案源位置，停放空間部分為法定空地且未影響消防云云：

（一）按住戶不得於防火間隔、防火巷弄違規設置停車位侵占巷道妨礙出入；違反者，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間隔、防火巷弄違規設置停車位侵占巷道妨礙出入，係為達維護公共安全之目的，以免妨礙逃生避難。

（二）查本件訴願人設籍於系爭建物○○之○○號○○樓（亦為訴願書所載地址），係公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款所定之住戶。原處分機關查認訴願人有於系爭建物之防火間隔停放系爭車輛之情事，前以 113 年 8 月 27 日函檢附違規照片通知訴願人，其於防火間隔停放車輛之違規情事涉違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，請訴願人陳述意見及請其限期改善，依上開違規照片影本所示，管委會張貼於系爭車輛上之公告已明確告知訴願人不得將車輛停放於社區防火通道，訴願人於 113 年 9 月 6 日提出之陳述書亦表示違規停放於系爭建物旁防火巷之系爭車輛業於 113 年 9 月 3 日完成改善不再停放並檢附改善之現場照片予原處分機關在案，訴願人既經管委會制止違規停放系爭車輛於系爭建物之防火間隔，惟原處分機關於 114 年 1 月 21 日派員至現場勘查，發現訴願人仍有停放系爭車輛於系爭建物之防火間隔，訴

願人主張系爭車輛停放位置非屬防火間隔、2 次違規停放車輛並非同一案源位置等語，惟依卷附系爭建物之 1 層平面圖所示防火間隔位置及比對卷附現場採證照片，顯示系爭車輛停放位置屬系爭建物之防火間隔。再查原處分機關 113 年 8 月 27 日函所附違規照片及 114 年 1 月 21 日現場採證照片影本所示，訴願人 2 次違規停放系爭車輛位置均在系爭建物之防火間隔內，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，審認訴願人仍於防火間隔停放車輛，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，並無違誤。訴願主張，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。

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 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 陳 佩 慶
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 5 月 14 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）