

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 2 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 7 月 15 日北市都建字第 11460298161 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、本市中正區○○路○○段○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 XX 使字 XXX X 號使用執照，為地上 12 層地下 1 層 1 棟 35 戶之 RC 造建築物，訴願人等 2 人分別為系爭建物 7 號 11 樓、11 樓之 1 之所有權人。原處分機關接獲民眾陳情反映系爭建物 11 樓前棟等住戶將門口共同走廊部分面積用大門圍起來改為室內空間供自家使用等情，乃於民國（下同）113 年 12 月 3 日派員至現場勘查，發現系爭建物 7 號 11 樓之共同走廊有設置門扇情事，涉違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，乃以 113 年 12 月 11 日北市都建字第 1136197069 號函（下稱 113 年 12 月 11 日函）通知系爭建物之松錦園社區管理委員會（下稱管委會），依同條例第 36 條第 5 款規定，於文到 20 日內向原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）提供住戶違規情事制止及相關資料，該函於 113 年 12 月 16 日送達，惟管委會逾期仍未回復。經原處分機關依公寓大廈管理條例第 48 條第 4 款規定，以 114 年 4 月 24 日北市都建字第 11461067021 號裁處書處管委會主任委員即訴願人○○○新臺幣（下同）1,000 元，該裁處書於 114 年 4 月 29 日送達。嗣訴願人○○○於 114 年 5 月 8 日以電子郵件回復表示，其已以管委會名義公告制止，並提供佐證照片。

二、其間，原處分機關再次接獲民眾陳情反映該違規門扇仍未拆除，乃以 114 年 6 月 17 日北市都建字第 1146023871 號函（下稱 114 年 6 月 17 日函）通知訴願人等 2 人於文到 20 日內以書面向建管處陳述意見並檢附已自行改善之現場照片等，該函於 114 年 6 月 20 日送達。訴願人等 2 人於 114 年 6 月 26 日以電子郵件表示其等已將該門扇移除並檢附改善之現場照片供核在案。原處分機關於 114 年 7 月 9 日派員再至現場勘查，發現訴願人等 2 人前

業經營委會制止後仍有於系爭建物 7 號 11 樓之共同走廊設置門扇之情事，審認訴願人等 2 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 7 月 15 日北市都建字第 11460298161 號裁處書（下稱原處分）處訴願人等 2 人 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。訴願人等 2 人不服，於 114 年 7 月 29 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、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。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 36 條第 5 款規定：「管理委員會之職務如下：……五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。」第 48 條第 4 款規定：「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：……管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第三十六條第一款、第五款至第十二款所定之職務，顯然影響住戶權益者。」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……。」

二、本件訴願理由略以：該鐵門自系爭建物落成時即存在，非訴願人等 2 人於公寓
大廈管理條例施行後所私自增設，訴願人等 2 人確曾於 114 年 6 月 26 日
回復原處分機關表示已完成改善並拆除門扇，然而原處分機關人員於 114 年 7
月 9 日再次勘查時發現門扇重新安裝，係因住家內部正進行門框及門鎖更換工
程，為維護住家隱私及安全，作為暫時性之空間區隔。工程期間將外門扇暫時恢
復原狀，係為因應內門修繕期間之暫時性措施，並未將鐵門上鎖，亦無妨礙其他
住戶出入通行之情事，原預計內門工程完成後即會自行再次拆除該鐵門，原處分
機關人員於工程期間前來複查致誤認未完成改善，請撤銷原處分。

三、查訴願人等 2 人有如事實欄所述於系爭建物 7 號 11 樓之共同走廊設置門扇
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 xxxx 號使用執
照存根及其 11 層平面圖說、原處分機關 113 年 12 月 11 日函、114 年 6
月 17 日函及其送達證書、113 年 12 月 3 日及 114 年 7 月 9 日現場採
證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人等 2 人主張該鐵門並非其等於公寓大廈管理條例施行後所私自增設，
原處分機關人員於 114 年 7 月 9 日再次勘查時發現門扇重新安裝，係為其
住家內門修繕期間所作暫時性空間區隔，鐵門未上鎖，亦無妨礙其他住戶出入通
行云云：

（一）按住戶不得於樓梯間、共同走廊等處所設置門扇；違反者，處 4 萬元以上 2

0 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 項及第 49 條第 1 項第 4 款定有明文。

(二) 查本件依卷附建物所有權相關部別列印資料影本顯示，訴願人等 2 人分別為系爭建物 7 號 11 樓、11 樓之 1 所有權人，係為公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款所定之住戶。次查原處分機關就系爭建物 7 號 11 樓共同走廊設有門扇一事，前以 114 年 6 月 17 日函通知訴願人等 2 人陳述意見並檢附已自行拆除之現場照片等，惟原處分機關於 114 年 7 月 9 日派員至現場勘查發現並未改善，有 114 年 7 月 9 日現場採證照片影本在卷可稽。據此，原處分機關審認訴願人等 2 人違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，應屬有據。又公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項所定住戶不得於共同走廊設置門扇，係為維護公共安全之目的，以免妨礙逃生避難，訴願人等 2 人自難以系爭建物門扇之設置未妨礙其他住戶通行等為由，冀邀免責。又縱該門扇最初非訴願人等 2 人所設置，惟訴願人等 2 人既為系爭建物 7 號 11 樓、11 樓之 1 之所有權人，對建築物具有事實上管領力，即負有排除違法狀態以回復合法狀態之狀態責任，況訴願人等 2 人於 114 年 6 月 26 日電子郵件檢附改善後照片即表示已將門扇拆除，復於訴願主張因住家內部進行門框及門鎖更換工程而將該門扇再次裝回以作為空間區隔云云，顯見訴願人等 2 人有變更設置該門扇之違規行為。訴願人等 2 人未改善違規情事，即應受罰。訴願主張，不足採據。

從而，原處分機關審認訴願人等 2 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。

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 陳 愛 娥
委員 邱 駿 彥
委員 李 瑞 敏
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 10 月 17 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）