

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 8 月 12 日北市都建字第 11461381611 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市南港區○○街○○號、○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 XX 使字 xxxx 號使用執照，為 3 棟地上 15 層地下 3 層共 111 戶之 RC 造建築物，訴願人為系爭建物○○號○○樓之○○之所有權人。原處分機關依民眾陳情住戶將建物大門外推、占用公共區域等情，乃派員至現場稽查，發現系爭建物○○號○○樓共同走廊有遭人違規設置門扇之情事，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 13 日北市都建字第 1136166412 號函通知系爭建物之管理委員會即○○○○○○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 日內以書面向本市建築管理工程處（下稱建管處）檢附住戶違規情事制止等相關資料，經管委會以 113 年 9 月 27 日函檢附其已發函請違規住戶改善之函文在案。原處分機關復以 113 年 10 月 28 日北市都建字第 1133065359 號函（下稱 113 年 10 月 28 日函）通知訴願人於文到 20 日內以書面向建管處陳述意見，若於陳述意見期間屆滿前已自行改善者，檢具相關證明文件送建管處憑辦，經訴願人以 113 年 11 月 19 日電子郵件表示剛回國才看到公文，是否方便電聯等情。嗣原處分機關再次接獲民眾陳情上開違規情事仍未改善，乃於 114 年 7 月 2 日派員至系爭建物現場勘查，發現訴願人前開違規情事仍未改善，乃審認訴願人於系爭建物○○號○○樓共同走廊設置門扇，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（下稱裁罰基準）第 2 點項次 13 等規定，以 114 年 8 月 12 日北市都建字第 11461381611 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 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，於 114 年 8 月 18 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。……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 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 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……。」

二、本件訴願理由略以：訴願人於 113 年 10 月底收到來函即馬上與承辦人聯繫，打了多次電話，也寄電子郵件，始終未得到回覆，一直沒有窗口與訴願人聯繫，導致無所適從，請撤銷原處分。

三、查訴願人有如事實欄所述於系爭建物○○號○○樓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竣工圖說、114 年 7 月 2 日現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其於 113 年 10 月底收到來函即馬上與承辦人聯繫，打了多次電話，始終未得到回覆云云：

(一) 按住戶不得於樓梯間、共同走廊等處所設置門扇；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 項及第 49 條第 1 項第 4 款定有明文。又公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項所定住戶不得在共同走廊設置門扇，係為維護公共安全之目的，以免妨礙逃生避難。

(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○○所有權人，係公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款所定之住戶。另經原處分機關比對系爭建物七層平面圖說及現場採證照片，該門扇確實設置於共同走廊。再查原處分機關就系爭建物○○號○○樓共同走廊設有門扇一事，前以 113 年 10 月 28 日函通知訴願人陳述意見並檢附已自行改善如照片等，訴願人以 113 年 11 月 19 日電子郵件回覆原處分機關僅表示是否方便電聯等情，其後未再陳報改善情形。原處分機關於 114 年 7 月 2 日派員至現場勘查發現訴願人仍未改善，並有 114 年 7 月 2 日現場採證照片影本在卷可稽。是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 項規定之違規事實，並無違誤。況訴願人自 113 年 11 月 19 日至 114 年 7 月 2 日長達 8 個月期間均未有何改善作為，而任由該違規設置之門扇繼續存在，妨礙逃生，難謂無過失。訴願主張，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、裁罰基準第 2 點項次 13 規定，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

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 陳 衍 任
委員 陳 佩 慶
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 11 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）