

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 25 日北市都建字第 11461506981 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市松山區○○○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 4 層 174 戶之鋼筋混凝土造建築物，訴願人為系爭建物○○之○○號○○樓之所有權人。原處分機關依民眾陳情查得訴願人於系爭建物○○之○○號○○樓之退縮空地（下稱系爭地點）擺設攤車、堆放雜物等情事，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）114 年 4 月 16 日北市都建字第 1146100827 號函（下稱 114 年 4 月 16 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相關證明文件等。114 年 4 月 16 日函於 114 年 4 月 18 日送達，訴願人屆期未陳述意見。嗣原處分機關於 114 年 8 月 19 日派員至系爭地點現場勘查，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 114 年 8 月 25 日北市都建字第 11461506981 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 114 年 8 月 28 日送達，訴願人不服，於 114 年 9 月 22 日經由原處分機關向本府提起訴願，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。……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：系爭地點屬建築線退縮之無遮簷人行道，非公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定之範圍，且 89 年 5 月會勘時，出席單位亦未表示有違反規定，訴願人無法知悉是否違法，又系爭地點雖有堆置雜物及攤車，仍保有行人通行空間，請撤銷原處分。

三、查訴願人有如事實欄所述於系爭地點擺設攤車、堆放雜物之事實，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 114 年 4 月 16 日函及所附違規照片、114 年 8 月 19 日現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人系爭地點屬無遮簷人行道，非公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定之範圍云云：

- (一) 按住戶不得於防火巷弄、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；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、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，係為達維護公共安全之目的，以免妨礙逃生避難及出入通行。
- (二) 又「……決議：有關公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 16 條第 2 項立法意旨及規範目的，係為維護建築物之公共安全，避免住戶在該條文列舉處所有堆置雜物、設置柵欄、門扇、營業使用、違規設置廣告物、私設路障及停車位侵占巷道等妨礙逃生避難及出入通行之使用行為。故住戶於上開條例第 16 條第 2 項列舉處所之使用行為有妨礙『維護建築物公共安全及逃生避難與出入通行』目的時，以違反條例第 16 條第 2 項規定處理。……至關上開條例所稱『退縮空地』，查『建築技術規則建築設計施工編』有因臨接道路寬度不足而退縮者、自建築線或基地內通路邊退縮設置人行道者、因臨接道路邊緣帶而退縮者、指定牆面線而退縮者，或『都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準』有因考量新舊市區不同性質因地制宜發展需要退縮者，或『實施都市計畫以外地區建築物管理辦法』與『實施區域計畫地區建築管理辦法』有因臨接公路、道路退縮者，或其他法令有類似退縮規定者，然……條例第 16 條第 2 項之適用，非僅限於上開規定退縮之處所，該住戶使用行為如有妨礙『維護建築物公共安全及逃生避難與出入通行』目的時，即受本條文規定之限制。……」，亦有內政部 97 年 6 月 30 日內授營建管字第 0970805010 號函所附研商公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項所稱「退縮空地」認定範圍之疑義乙案之會議紀錄影本附卷可稽。
- (三) 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○○之○○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。且經原處分機關比對系爭建物○○之○○號○○樓之平面圖所示退縮空地位置及現場採證照片，顯示上開攤車及雜物放置處屬系爭建物之退縮空地。再查原處分機關 114 年 4 月 16 日函所附系爭地點違規照片及 114 年 8 月 19 日現場採證照片影本所示，訴願人於系爭地點堆置雜物、攤車等大量雜物，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。次查訴願人於系爭地點堆置雜物、攤

車，經原處分機關以 114 年 4 月 16 日函通知訴願人於文到 20 日內以書面向建管處陳述意見，114 年 4 月 16 日函於 114 年 4 月 18 日送達，此有原處分機關 114 年 4 月 16 日函及由訴願人簽收之送達證書影本在卷可憑；是訴願人已知悉不得於系爭地點堆置雜物、攤車，自應負清空並保持之義務。復按行政罰法第 8 條規定，不得因不知法規而免除行政處罰責任，但按其情節，得減輕或免除其處罰。該條所稱之按其情節，係指行為人之不知法規，是否具有不可歸責之情事，而得減輕或免除行政處罰責任而言。

本件訴願人為公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款所定之住戶，對於公寓大廈管理條例之規範，自有知悉、瞭解及遵循之義務，況其並未提出具體事證證明其有特殊之正當理由，致無法得知法規範存在；是訴願人尚難以不知法令為由而冀邀免責。訴願人檢附本市建管處 89 年 5 月 11 日北市工建照字第 8964058300 號函（下稱 89 年 5 月 11 日函）主張系爭地點屬無遮簷人行道，非公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定之範圍等語，依內政部上開會議決議結論，自建築線或基地內通路邊退縮設置人行道者，為公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項之退縮空地。依上開本市建管處 89 年 5 月 11 日函所示，訴願人堆放雜物等之無遮簷人行道，係基地內建築物自四周建築線退縮之無遮簷人行道，且為基地內之法定空地，屬公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定之退縮空地，況該條項規定之適用，既非限於退縮之處所，住戶有妨礙逃生避難及出入通行之使用行為即已違反該規定。訴願人堆置雜物、攤車等，已縮減人行道原先可供通行範圍，即有妨礙通行之情事。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。

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 盛 子 龍
委員 邱 駿 彥
委員 李 瑞 敏
委員 陳 衍 任

委員 周 宇 修

委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 12 月 1 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）