

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 6 月 20 日北市都建字第 1146125327 號及 114 年 8 月 5 日北市都建字第 1146032615 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

- 一、關於 114 年 6 月 20 日北市都建字第 1146125327 號函部分，訴願不受理。
- 二、關於 114 年 8 月 5 日北市都建字第 1146032615 號函部分，訴願駁回。

事 實

本市萬華區○○路○○巷○○弄○○號至○○號、○○之○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 xx 使字第 xxxx 號使用執照，為 4 層 2 棟 24 戶之鋼筋混凝土造建築物，訴願人為系爭建物○○號 2 樓之所有權人。原處分機關依民眾陳情 2 樓住戶於 1 樓樓梯間設置鐵架、木門、放置私人物品與將防空避難室作為私人使用及 4 樓、5 樓樓梯間堆置雜物等情，於民國（下同）114 年 5 月 14 日派員至現場稽查，發現系爭建物之○○號樓梯間遭人設置門扇及堆積雜物等情事，涉違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，乃以 114 年 6 月 20 日北市都建字第 1146125327 號函（下稱 114 年 6 月 20 日函）通知訴願人於文到 20 日內以書面向臺北市建築管理工程處（下稱建管處）陳述意見，如於陳述意見期間屆滿前已自行改善者，請檢具陳述書（含相關證明文件）逕送建管處公寓大廈科憑辦。經訴願人於 114 年 7 月 15 日以書面向建管處陳述意見後，原處分機關於 114 年 7 月 23 日派員至系爭建物複查，發現該樓梯間堆置雜物之違規情節已改善完畢，惟 1 樓樓梯間設置門扇部分仍未完全改善（框架未拆除完全），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 款規定，以 114 年 8 月 5 日北市都建字第 1146032615 號函（下稱原處分）通知訴願人於文到 10 日內拆除改善，逾期未改善將依法裁處。訴願人不服 114 年 6 月 20 日函及原處分，於 114 年 9 月 22 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

- 壹、本件訴願人於訴願書之「訴願人收受或知悉行政處分之年月日」及「訴願請求」欄雖記載：「……114 年 6 月 20 日……北市都建字第 1146125327 號……11

4 年 8 月 5 日……北市都建字第 1146032115 號」、「訴願請求……如上所述之發文日期、文號」，揆其真意，應係對原處分機關 114 年 6 月 20 日函及原處分不服，訴願書所載原處分字號應屬誤繕；又本件原處分機關未查告原處分之送達日期，訴願期間無從起算，是尚無訴願逾期問題，合先敘明。

貳、關於 114 年 6 月 20 日函部分：

一、按訴願法第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款前段規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……八、對於非行政處分……提起訴願者。」

二、查原處分機關 114 年 6 月 20 日函係原處分機關依行政程序法第 102 條規定，以書面記載相關違規事實及法令依據等事項，通知訴願人依限陳述意見之觀念通知，並非對訴願人所為之行政處分，訴願人遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

參、關於原處分部分：

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。……。」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 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：公寓大廈管理條例之立法精髓在於避免妨礙逃難安全之底蘊，捨此安全 2 字，遑論其餘，請准訴願人在系爭建物樓梯間設 1 防火門，請撤銷原處分。

三、查訴願人有如事實欄所述於系爭建物之○○號 1 樓樓梯間設置門扇之事實，有系爭建物 XX 使字第 XXXX 號使用執照存根、平面圖、建物所有權相關部別列印資料及 114 年 5 月 14 日、7 月 23 日現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張公寓大廈管理條例之立法精髓在於避免妨礙逃難安全之底蘊，捨此安全 2 字，遑論其餘，請准其在系爭建物樓梯間設 1 防火門云云：

(一) 按住戶不得於樓梯間設置門扇；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；上開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；公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款、第 16 條第 2 項及第 49 條第 1 項第 4 款定有明文。

(二) 查本件依卷附系爭建物之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 2 樓所有權人，係公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款所定之住戶。次查原處分機關就系爭建物○○號之樓梯間設置門扇及堆置雜物之情事，業以 114 年 6 月 20 日函通知訴願人於文到 20 日內以書面向建管處陳述意見，訴願人雖於 114 年 7 月 15 日以書面向建管處陳述意見表示略以，堆置雜物部分非其本人持有，已通知相關人移除，至於樓梯間設置門扇部分，實為買屋過戶時即有，訴願人於接受 114 年 6 月 20 日函後，即移除門扇，僅於防空避難室入口處前置掀簾，並檢附改善照片等，惟原處分機關於 114 年 7 月 23 日派員至系爭建物複查，仍發現系爭建物○○號之 1 樓樓梯間設置門扇部分並未完全改善（框架未拆除完全），亦有卷附 114 年 7 月 23 日現場採證照片影本附卷可稽，原處分機關審認訴願人於系爭建物之○○號 1 樓樓梯間設置門扇，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 款規定，以原處分通知訴願人於文到 10 日內拆除改善，逾期未改善將依法裁處，並無違誤。況訴願人於原處分機關作成原處分後，僅於 114 年 8 月 15 日以書面說明設置門扇係為易於避難，仍未說明改善情形。訴願主張，不足採據。又查本件訴願人違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，原處分機關本應依同條例第 49 條第 1 項第 4 款規定處其罰鍰，並限期改善，然原處分機關僅命其於文到 10 日內拆除改善，與前揭規定雖有不符，惟基於不利益變更禁止原則，原處分應予維持。

肆、綜上論結，本件訴願為部分不合法，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 8 款前段及第 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 陳 衍 任
委員 周 宇 修
委員 陳 佩 慶
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 12 月 15 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）