

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 10 月 7 日北市都建字第 11430529141 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回

事 實

本市北投區○○路○○巷○○弄○○號至○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 xx 工使字 xxxx 號使用執照，為地上 2 層 24 座之加強磚造建築物，核准用途為住宅，訴願人與案外人○○○為上址○○號建物所有權人（權利範圍各為 2 分之 1）。原處分機關接獲民眾陳情反映系爭建物○○號及○○號前之通行巷弄（下稱系爭地點）堆放雜物等情，乃於民國（下同）114 年 5 月 5 日派員至現場勘查，發現系爭建物○○號及○○號前之系爭地點為私設通路有堆置雜物情事，涉違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，乃以 114 年 5 月 14 日北市都建字第 1146111320 號函（下稱 114 年 5 月 14 日函）通知系爭建物 13 號及 15 號之所有權人，即案外人○○○（下稱○君）與訴願人，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，如於陳述意見期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。經訴願人以 114 年 5 月 27 日以書面向建管處陳述意見略以，原處分機關應先經管理委員會通知改善仍不履行，方得逕依公寓大廈管理條例裁處，另系爭地點之雜物為訴願人欲回收暫放，與○君無關，堆放物品之土地為其所有並主張堆放物品已清除完畢及檢附檢現場照片（現場仍有雜物堆積）在案。嗣原處分機關以 114 年 7 月 25 日北市都建字第 1143031582 號函（下稱 114 年 7 月 25 日函）復訴願人，系爭建物無成立管理委員會之資料，堆積雜物位置為私設通路，系爭地點雜物經勘查仍未清除，請訴願人於文到 10 日內清除改善完成，並以書面回復建管處處理情形，該函於 114 年 7 月 30 日送達。嗣原處分機關再於 114 年 9 月 26 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，乃審認訴願人於私設通路範圍之系爭地點堆積雜物，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（下稱裁罰基準）第 2 點項次 13 等規定，以 114 年 10 月 7 日北市都建字第 11430529141 號裁處書（下稱原處分，

原處分主旨欄誤植法條名稱部分業經原處分機關以 114 年 12 月 3 日北市都建字第 1146184856 號函更正在案），處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並限期於文到 10 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，於 114 年 11 月 4 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

- 一、本件訴願書雖未載明不服之原處分，惟記載：「原處分撤銷……不知道花盆椅子不能放，我隔日已經改善……」，並檢附原處分影本，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。……」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。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。」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

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：訴願人不知道花盆椅子不能放，隔日已改善，請撤銷原處分。

四、查訴願人於有如事實欄所述於系爭地點堆置雜物之事實，有系爭建物之建物所有權相關部別列印資料、XX 工使字第 XXXX 號使用執照存根及其配置圖、原處分機關 114 年 5 月 14 日函及所附違規照片、114 年 9 月 26 日現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張不知道花盆椅子不能放，已經改善云云：

(一) 按住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地等處所堆置雜物；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 項所定住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地等處所堆置雜物，係為達維護公共安全之目的，以免妨礙逃生避難。

(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○○號之所有權人之一，係公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款所定之住戶。次查原處分機關於 114 年 5 月 5 日及 9 月 26 日派員至現場勘查，系爭地點堆積大量雜物，經依系爭建物配置圖比對現場採證照片，地點為私設通路且依現場採證照片影本所示，訴願人於系爭地點堆置椅子、花盆、紙箱等大量雜物，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。又原處分機關先後以 114 年 5 月 14 日函及 114 年 7 月 25 日函通知訴願人限期改善，並已說明相關法令及違規事實，該 2 函分別於 114 年 5 月 21 日及 7 月 30 日送達，訴願人尚難諉為不知。且兩次違規堆放之雜物內容及堆放方式均雷同，尚難認係暫時堆放。訴願人空言主張其業已改善，不足採據。又縱訴願人於裁處後改善，屬事後改善行為，不影響本件違規行為之成立。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 10 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（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 陳 佩 慶
委員 邱 子 庭
委員 陳 陽 升

中 華 民 國 115 年 1 月 20 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）