

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 12 月 30 日北市都建字第 11461959731 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市文山區○○路○○段○○巷○○號至○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 xx 年使字第 xxx 號使用執照，為地上 22 層地下 5 層 10 棟之 RC 造建築物，訴願人為系爭建物○○號○○樓之所有權人。系爭建物之公寓大廈管理組織即發現之旅社區管理委員會（下稱管委會）以民國（下同）114 年 9 月 1 日檢舉函向原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）反映，○○號○○樓、○○號○○樓等住戶有佔用梯廳掛畫違反公寓大廈管理條例及社區規約之情事，經管委會勸導仍未改善。原處分機關乃以 114 年 10 月 3 日北市都建字第 1146160985 號函（下稱 114 年 10 月 3 日函）通知訴願人及案外人○君於文到 20 日內以書面向建管處陳述意見，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）逕送建管處憑辦。訴願人於 114 年 10 月 27 日以陳情書向原處分機關陳述意見略以，訴願人入住系爭建物已 24 年，掛畫當時有取得該層區分所有權人之同意，系爭建物之社區從未禁止懸掛藝術品，歷年來也從未有安全疑慮，對於違反何項規定不甚明瞭，請原處分機關詳釋告知；訴願人可以配合取畫並願放棄畫作之所有權，惟因取畫等事宜前與時任管委會副主任委員之案外人○○（下稱○君）發生爭執，需經○君當面致歉始自行取下畫作等語。經原處分機關以 114 年 11 月 25 日北市都建字第 1146046885 號函（下稱 114 年 11 月 25 日函）復訴願人，重申法令依據並請訴願人依限改善；就訴願人與○君之紛爭，建請訴願人另循調解或司法途徑解決，該函於 114 年 11 月 28 日送達。嗣管委會以 114 年 12 月 15 日檢舉函再次向建管處反映訴願人佔用梯廳掛畫仍未改善，經建管處於 114 年 12 月 24 日派員至系爭建物現場勘查，發現訴願人確有於系爭建物○○號○○樓連接數個專有部分共同走廊之梯廳（下稱系爭地點）懸掛畫作而仍未改善。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，爰依同條例第 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 12 月

30 日北市都建字第 11461959731 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 115 年 1 月 5 日送達，訴願人不服，於 115 年 1 月 28 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 8 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。……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
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 114 年 12 月 3 日在社區總幹事處以電話聯繫原處分機關表示無條件放棄畫作所有權，可隨時取下，惟嗣原處分機關派員至現場勘查時，總幹事卻未將此節告知對方，訴願人係在毫不知情狀況下受罰；另訴願人向本市文山區公所聲請與管委會進行調解，嗣經管委會依調解委員建議召集相關當事人協調解決紛爭，訴願人獲○君當面致歉後，已於 115 年 1 月 15 日取下畫作改善完成，請撤銷原處分。

三、查訴願人有如事實欄所述於系爭地點懸掛畫作之事實，有系爭建物之建物所有權相關部別列印資料、xx 年使字 xxx 號使用執照存根及相關平面圖、管委會 114 年 9 月 1 日、12 月 15 日檢舉函及所附違規照片、建管處 114 年 12 月 24 日現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其已放棄畫作所有權，卻在毫不知情狀況下受罰，已於 115 年 1 月 15 日取下畫作改善完成云云：

(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○○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。次查原處分機關於 114 年 12 月 24 日派員至現場勘查，經比對系爭建物使用執照及平面圖說，系爭地點為共同走廊之梯廳，訴願人於該處懸掛畫作，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懸掛畫作，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 10 月 3 日函及 114 年 11 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 10 月 9 日及 11 月 28 日送達，訴願人尚難諉為不知。又訴願人違規懸掛畫作，依法即屬可罰，尚難以事後放棄畫作所有權或裁罰後已改善完成等為由冀邀免責。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，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（請假）
委員 張 慕 貞（代行）
委員 陳 愛 娥
委員 邱 駿 彥
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 4 月 28 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）