

訴 願 人 ○○○即○○薑母鴨

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 115 年 2 月 9 日北市都建字第 11560868741 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、本市大同區○○街○○號至○○號等建築物（門牌整編前為○○街○○號至○○號），領有 65 年使字第 xxxx 號使用執照，為 5 層 1 棟 15 戶之鋼筋混凝土造建築物，訴願人於上址○○號建築物（1 層，下稱系爭建物）獨資經營「○○薑母鴨」。原處分機關於民國（下同）114 年 1 月 7 日接獲民眾反映訴願人佔用上址後方防火巷（下稱系爭防火巷），將廚房器具及瓦斯桶佔用於防火巷，經原處分機關查得訴願人於系爭防火巷擺設瓦斯爐具、雜物等，涉違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，乃以 114 年 4 月 25 日北市都建字第 114 6104972 號函（下稱 114 年 4 月 25 日函）通知訴願人於文到 20 日內以書面向原處分機關所屬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。該函於 114 年 5 月 5 日送達
- 二、嗣原處分機關於 114 年 10 月 18 日及 11 月 19 日再次接獲民眾反映訴願人仍佔用系爭防火巷堆置營業用具，建管處乃於 114 年 12 月 15 日派員至系爭防火巷現場勘查，發現訴願人前開違規情事仍未改善，審認訴願人仍未依 114 年 4 月 25 日函意旨改善，第 1 次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 規定，以 114 年 12 月 22 日北市都建字第 11461887591 號裁處書（下稱 114 年 12 月 22 日裁處書）處訴願人新臺幣（下同）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。114 年 12 月 22 日裁處書於 114 年 12 月 30 日送達。
- 三、嗣原處分機關於 115 年 1 月 30 日派員至系爭防火巷現場複查，發現訴願人仍有前揭違規情事，審認訴願人未依 114 年 12 月 22 日裁處書所定期限改善

，第 2 次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 款及裁罰基準第 2 點項次 13、第 3 點規定，以 115 年 2 月 9 日北市都建字第 11560868742 號函（下稱 115 年 2 月 9 日函）檢送同日期北市都建字第 11560868741 號裁處書【下稱原處分；原處分附件罰鍰繳款單（編號：罰字 224985）所載應繳金額為捌萬元整（\$80,000），原處分主旨及事實欄誤植罰鍰金額部分業經原處分機關以 115 年 3 月 24 日北市都建字第 1156013887 號函更正在案】處訴願人 8 萬元罰鍰，並限期文到 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。原處分於 115 年 2 月 23 日送達。訴願人不服原處分，於 115 年 3 月 18 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、本件訴願書雖記載：「……原行政處分機關……台北市政府都市發展局……請求撤銷……北市都建字第 11560868742……」，經查原處分機關 115 年 2 月 9 日函僅係檢送原處分等予訴願人之函文，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 2 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。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、第 5 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……。」「住戶違反前四項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理。」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。」

內政部 86 年 2 月 26 日台（86）內營字第 8672309 號函釋：「……案由七：住戶有違反公寓大廈管理條例第 15 條第 1 項及第 16 條第 1 項至第 3 項之情事時，利害關係人得否逕依本條例第 46 條（92 年 12 月 31 日修正為

第 59 條) 規定，報請地方主管機關查處疑義案。結論：……另探究同條例第 15 條第 2 項、第 16 條第 4 項(92 年 12 月 31 日修正為第 16 條第 5 項) 有關制止程序規定之立法原意係為減少訟爭所明定之程序，實非必要程序。為避免程序規定影響實質審理之進行，該公寓大廈如無管理組織之設立及規約之訂定，住戶得逕依本條例 46 條申請地方主管機關對違法住戶予以處理……。」

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……防火間隔、防火巷弄……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

第 3 點規定：「有關連續處罰之基準，第二次罰鍰金額以第一次罰鍰金額 2 倍計算，第三次以上(含第三次)罰鍰金額則以法定罰鍰金額上限計算。」

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：訴願人因未收到 114 年 12 月 22 日裁處書，致未能知悉前次裁處情形，而於不知情的情況下遭裁處本件原處分。訴願人於 115 年 2 月 25 日經由戶籍地掛號郵件領取通知書，始知悉本件受裁處情形，並於事後立即完成改善，請撤銷原處分。

四、查原處分機關查認訴願人於系爭防火巷堆置瓦斯爐具、雜物等，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，且經原處分機關命限期改善而屆期未改善，有 65 年使字第 xxxx 號使用執照之竣工圖 1 樓平面圖、原處分機關 114 年 4 月 25 日函、114 年 12 月 22 日裁處書及其等送達證書、114 年 12 月 15 日及 115 年 1 月 30 日現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張因未收到任何信件及通知，在不知情的情況下被裁處本件原處分，已於事後立即完成改善云云：

(一) 按住戶不得於防火巷弄堆置雜物；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；有關連續處罰之基準，第 2 次罰鍰金額以第 1 次罰鍰金額 2 倍計算；公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項、第 49 條第 1 項第 4 款、裁罰基準第 3 點定有明文。

- (二) 查本件依卷附系爭建物平面圖所示防火巷位置及比對卷附 114 年 12 月 15 日、115 年 1 月 30 日現場採證照片，顯示上開雜物放置處屬防火巷範圍；復查訴願人於系爭建物獨資經營「○○薑母鴨」，且訴願人於訴願理由亦稱已於事後立即完成改善並檢附改善照片，是訴願人確為公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款所定之住戶。再查原處分機關就訴願人於系爭防火巷堆置瓦斯爐具、雜物等一事，前以 114 年 4 月 25 日函通知訴願人陳述意見；該函於 114 年 5 月 5 日送達，惟未獲訴願人回復。惟原處分機關於 114 年 12 月 15 日派員至現場勘查發現仍未改善，原處分機關乃以 114 年 12 月 22 日裁處書處訴願人 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，該裁處書已於 114 年 12 月 30 日送達。惟嗣原處分機關於 115 年 1 月 30 日派員至現場複查發現仍未改善，有 115 年 1 月 30 日現場採證照片影本在卷可稽。據此，原處分機關審認訴願人第 2 次違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，應屬有據。又 114 年 12 月 22 日裁處書前經原處分機關依行政程序法第 68 條第 1 項、第 72 條第 1 項本文等規定，以郵務送達方式，分別依訴願書所載地址「臺北市大同區○○街○○號」及訴願人戶籍地址「新北市三重區○○路○○段○○號○○樓」寄送，因未獲會晤訴願人，亦無代收文書之同居人、受雇人或接收郵件人員，乃於 114 年 12 月 30 日將 114 年 12 月 22 日裁處書寄存於台北大同郵局及三重溪尾街郵局，並分別製作送達通知書 2 份，1 份黏貼於訴願人住居所門首，1 份置於該送達處所信箱或其他適當位置，以為送達，有原處分機關送達證書影本附卷可稽，是 114 年 12 月 22 日裁處書依行政程序法第 74 條規定，已生合法送達效力，訴願人主張未收到 114 年 12 月 22 日裁處書，致未能知悉前次裁處情形，而於不知情的情況下遭裁處本件原處分等語，自難採憑。另縱如訴願人所稱於領回原處分書後已立即完成改善，惟此屬事後改善行為，不影響本件違規行為之認定。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人第 2 次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 及第 3 點規定，處訴願人第 1 次罰鍰金額 2 倍計算之罰鍰，即 8 萬元罰鍰（4 萬元×2=8 萬元），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 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

中 華 民 國 115 年 6 月 8 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）