

法規名稱：臺北市政府處理違反公寓大廈管理條例第八條第一項及第十六條第二項規定優先查處原則

修正日期：民國 110 年 09 月 07 日

當次沿革：中華民國 110 年 9 月 7 日臺北市政府都市發展局（110）北市都建字第 1106174994 號令修正發布名稱及全文 8 點；並自 110 年 9 月 15 日起生效

（原名稱：臺北市政府處理違反公寓大廈管理條例第十六條第二項規定優先查處原則；新名稱：臺北市政府處理違反公寓大廈管理條例第八條第一項及第十六條第二項規定優先查處原則）

一、臺北市政府（以下簡稱本府）依公寓大廈管理條例第八條第一項及第十六條第二項立法旨意，兼顧都市美化與生活機能因素，特訂定本優先查處原則。

二、防火巷弄、防火間隔有下列各款所列違規態樣者，依法優先查處，其餘違規態樣拍照列管依序查處：

- （一）建築物主要出入口直接面向防火巷弄、防火間隔出入通行，於該防火巷弄或防火間隔堆置物品，或懸掛物品致妨礙出入。
- （二）前款以外之防火巷弄、防火間隔，有下列情形之一：
 - 1. 設置盆栽且未擺設整潔。
 - 2. 堆置或懸掛物品，寬度為一點五公尺以上未達三公呎，未保留淨寬達九十公分以上戶外通路。
 - 3. 個別建築基地留設或相鄰兩宗建築基地合併留設防火巷弄或防火間隔寬度達三公呎以上，未保留淨寬度達一百八十公分以上戶外通路，供防火避難逃生使用。
- （三）擺放供營業使用之攤車、櫥窗、瓦斯桶、洗手台及其他類似物品。
- （四）使用住宅用熱水器以外之火源。
- （五）設置飼養寵物之相關籠舍等設施。
- （六）停放汽機車。
- （七）設置柵欄、門扇，但符合臺北市違章建築處理規則應拍照列管或拍照存證規定，不在此限。
- （八）私設路障，但符合臺北市違章建築處理規則應拍照列管或拍照存證規定，不在此限。
- （九）不符公寓大廈區分所有權人會議決議或規約規定。

三、建築技術規則總則編第三條之三附表所列 A 類（公共集會類）、B 類（商業類）、C 類（工業、倉儲類）、D 類（休閒、文教類）、E 類（宗教、殯葬類）、F 類（衛生、福利、更生類）及 I 類（危險物品類）建築物，其樓梯間、共同走廊或防空避難設備等處所堆置物品，或懸掛物品致妨礙出入者，依法優先查處。

四、建築技術規則總則編第三條之三附表所列 G 類（辦公、服務類）及 H 類（住宿類）建築物，於樓梯間、共同走廊有下列各款所列違規態樣者，依法優先查處，其餘違規態樣拍照列管依序查處：

（一）於樓梯間之平台以法定樓梯寬度為迴轉半徑之路徑範圍內或階梯上堆置或懸掛物品。但固定於牆面上厚度五公分以下之物品或擺設不易滑動之地墊，不在此限。

（二）堆置或懸掛物品致使各住宅（居室）單元出入口至樓梯間、升降梯間、排煙室等出入口間之走廊或通路淨寬不足一百二十公分，如僅提供一戶通行，其淨寬得減為九十公分。但固定於牆面上厚度五公分以下之物品或擺設不易滑動之地墊，不在此限。

（三）於升降機出入口前方淨寬及淨深度二公尺範圍內堆置物品。

（四）設置柵欄或門扇且設置位置為供二戶以上出入通行之必要路徑。

（五）擺設飼養寵物之相關籠舍。

（六）妨礙消防設備之使用功能。

（七）擺設瓦斯桶等易燃物品。

（八）停放汽機車。

（九）設置營業使用所擺設之櫥窗等類似用品。

（十）不符公寓大廈區分所有權人會議決議或規約規定。

五、建築技術規則總則編第三條之三附表所列 G 類（辦公、服務類）及 H 類（住宿類）建築物，於防空避難設備有下列各款所列違規態樣者，依法優先查處，其餘違規態樣拍照列管依序查處：

（一）防空避難設備之主要出入口或兼作停車空間之車道堆置物品。

（二）妨礙消防設備之使用功能。

（三）擺設瓦斯桶等易燃物品。

（四）供防空避難設備使用之樓層地板面積達到二百平方公尺，擅自變更為停車空間以外之他種用途使用。

(五) 不符公寓大廈區分所有權人會議決議或規約規定。

六、於私設通路、開放空間或退縮空地等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇、營業使用、違規設置廣告物、私設路障或停放汽機車者，皆依法優先查處。但有下列各款情形之一者，不在此限：

(一) 開放空間、退縮空地擺設盆栽或安全防護措施，不影響公眾通行及使用功能。

(二) 符合臺北市違章建築處理規則應拍照列管或拍照存證規定。

(三) 私設通路淨寬逾六公尺之範圍停放車輛。

七、公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺，有下列各款情形之一者，依法優先查處，其餘違規態樣拍照列管依序查處：

(一) 住戶設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之固定式構造物，違反向本府都市發展局（以下簡稱都發局）報備有案之公寓大廈規約或區分所有權人會議決議，經管理負責人或管理委員會制止，仍不遵從。但該構造物符合臺北市違章建築處理規則應拍照列管或拍照存證規定，不在此限。

(二) 前款但書之構造物，設置於使用執照所載發照日為中華民國一百零四年九月一日以後之建築物，經管理負責人或管理委員會報請都發局處理。

八、本原則所列優先查處以外之情形，經都發局認有妨礙公共安全、公共衛生、居住安寧、市容觀瞻或公共利益之虞者，得優先查處。