

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 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 107 年 2 月 13 日北市都建字第 1073

2453500 號裁處書及 107 年 3 月 13 日北市都建字第 10732482400 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

一、關於 107 年 2 月 13 日北市都建字第 10732453500 號裁處書部分，訴願駁回。

二、關於 107 年 3 月 13 日北市都建字第 10732482400 號函部分，訴願不受理。

事實

本市中山區○○○路○○段○○號、○○段○○巷○○號至○○號等建物（下稱系爭建物），領有 78 使字 xxxx 號使用執照，為地上 14 層地下 2 層共 1 棟 68 戶，地上 1 層（面積 600.83 平方

公尺）核准用途為一般零售業 534.94 平方公尺、門廊 65.89 平方公尺。訴願人為上址○○○路○○段○○號建物所有權人〔1 層面積為 114.91 平方公尺，騎樓（即門廊）為 75.41 平方公尺（下稱系爭門廊）〕，原處分機關接獲民眾檢舉訴願人於系爭門廊停放汽車，有違反公寓大廈管理條例規定之情事，案經原處分機關查認該門廊係為開放空間範圍，乃以民國（下同）106 年 10 月 27 日北市都建字第 10632867800 號函通知訴願人對於在系爭門廊停放汽車涉違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，於文到 20 日內陳述意見。經訴願人於 106 年 11 月 6 日

、12 月 5 日、12 月 18 日以書面說明系爭門廊所有權為其所有之專有部分，並非開放空間後，原處分機關分別以 106 年 11 月 15 日北市都建寓字第 10639445600 號、106 年 12 月 8 日北市都建寓

字第 10639849400 號、106 年 12 月 20 日北市都建寓字第 10639918900 號函回復訴願人略以，系

爭門廊係為開放空間範圍，仍應依公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定辦理；嗣原處分機關於 107 年 1 月 24 日派員至現場勘查發現訴願人仍未改善，原處分機關審認系爭門廊係為開放空間範圍，訴願人於該處停放車輛，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 107 年 2 月 13 日北市都建字第 10732453501 號函檢送同日期北市都建

字第 10732453500 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並限於文到 15 日內改善完畢，向本市建築管理工程處報備，逾期未辦理將依公寓大廈管理條例續處，直到改善為止。原處分於 107 年 2 月 21 日送達，嗣原處分機關以 107 年 3 月 13 日北市都建字第 107

32482400 號函（下稱催繳函）通知訴願人上開罰鍰請於 107 年 3 月 26 日前辦理繳款，逾期將依

法移送法務部行政執行署所屬分署強制執行。訴願人不服原處分及催繳函，於 107 年 3 月 19 日向本府提起訴願，3 月 29 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。。

理由

壹、關於原處分部分：

- 一、本件訴願人雖於訴願書載明「臺北市政府都市發展局來函 發文字號：北市都建字第 107 32453501 號函……」，惟查該函僅係原處分機關檢送原處分予訴願人，揆其真意，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。三、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。……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。」

建築技術規則建築設計施工編第 283 條第 1 項規定：「本章所稱開放空間，指建築基地內依規定留設達一定規模且連通道路開放供公眾通行或休憩之下列空間：……」第 289 條第 1 項規定：「開放空間除應予綠化外，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬、棚架、建築物及其他妨礙公眾通行之設施或為其他使用。……。」

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	19
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）或其他處罰	40000 以上 200000 以下
統一裁罰基準（新臺幣：元）	40000
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……。」

三、本件訴願理由略以：訴願人擁有系爭門廊之所有權，並依權狀實際坪數按時支付管理費，也每月按時繳交開放空間基金，屬私人門廊而非開放空間；若屬開放空間，社區管委會也因此多收 22.81 坪管理費長達 20 多年，也請原處分機關發文給社區管委會退還多繳之管理費。

四、本案經原處分機關查認訴願人所有系爭門廊為開放空間範圍，訴願人於系爭門廊停放車輛，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定之情事，有系爭建物 78 使字 xxxx 使用執照

存根及其竣工圖、系爭門廊之建物標示部、所有權部列印畫面、建物測量成果圖、採證

照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其擁有系爭門廊之所有權，並依權狀實際坪數按時支付管理費，也每月按時繳交開放空間基金，屬私人門廊而非開放空間；若屬開放空間，社區管委會也因此多收 22.81 坪管理費長達 20 多年，也請原處分機關發文給社區管委會退還多繳之管理費云云。按公寓大廈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，公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項定有明文。復按開放空間之留設係為開放供公眾通行或休憩之空間，除應予綠化外，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬、棚架、建築物及其他妨礙公眾通行之設施或為其他使用，為建築技術規則建築設計施工編第 283 條第 1 項、第 289 條第 1 項所明定。是任何人均不得

於開放空間停放車輛，公寓大廈之住戶縱有該開放空間之所有權，亦不得於該處停車，至為顯然。本件訴願人於系爭門廊停放汽車，有卷附採證照片影本附卷可稽，亦為訴願人所不否認；是訴願人違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定之事實，洵堪認定。至訴願主張系爭門廊若屬開放空間，社區管委會也因此多收 22.81 坪管理費長達 20 多年，也請原處分機關發文給社區管委會退還多繳之管理費一節，查訴願人此部分主張事涉私權爭執，非屬訴願審議範疇，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，以原處分處訴願人 4 萬元罰鍰，並限於文到 15 日內改善完畢

，
向本市建築管理工程處報備，逾期未辦理將依公寓大廈管理條例續處，直到改善為止；
揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

貳、關於催繳函部分：

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。」

行政法院 62 年裁字第 41 號判例：「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許。」

二、查上開原處分機關 107 年 3 月 13 日北市都建字第 10732482400 號函，核其內容僅係通知訴

願人限期繳納因違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項之規定，所積欠罰鍰之觀念通知，並非對訴願人所為之行政處分，訴願人遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定及判例意旨，

自非法之所許。

參、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 8 款及第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 袁 秀 慧
委員 張 慕 貞
委員 柯 格 鐘
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍

中華民國 107 年 6 月 13 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

如只對本決定罰鍰部分不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）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）