臺北市政府 107.09.05.　府訴二字第 1072091311 號訴願決定書

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 107 年 3 月 31 日北市都建字第 1073

6385600 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市中正區○○路○○號、○○號及○○號等建築物領有 83 使字第 xxx 號使用執照，訴願人為上址○○號○○樓之○○（下稱系爭建物）之所有權人。該等建物所在大樓之○○管理委員會（下稱○○管委會）因接獲住戶反映訴願人於系爭建物門前擅自增設外推鐵門（下稱系爭鐵門）影響住戶逃生安全，○○管委會以其已違反住戶公約為由，乃以民國（下同） 106 年 12 月 15 日限期拆除通知要求訴願人於收到通知 15 日內改善撤除，屆時未改善者將報請主管機關裁處。因訴願人未依限拆除，○○管委會乃以 107 年 1 月 3 日 107 衡字第 01001 號函請原處

分機關依公寓大廈管理條例裁處訴願人。案經原處分機關以 107 年 1 月 15 日北市都建字第 107 35663200 號函通知訴願人其於系爭建物公共走道設門扇，涉違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，請於文到 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；經訴願人以書面陳述後，原處分機關於 107 年 3 月 27 日派員至系爭建物現場勘查，發現訴願人於上開共同走廊增設門扇之情形仍未完全改善，審認訴願人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 3 月 31 日北市都建字第 10736385600 號裁處

書（下稱原處分，因裁處書之處分機關誤繕為臺北市建築管理工程處，經原處分機關以 107 年 8 月 17 日北市都授建字第 1076015162 號函更正在案）處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，

並限期文到 15 日內改善完畢後向建管處報備，逾期未辦理將續處；另以同日期北市都建字第 10736385601 號函檢送原處分予訴願人。原處分於 107 年 4 月 10 日送達，訴願人不服，於 107 年

5 月 10 日向本府提起訴願， 6 月 7 日補正訴願程式，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。.....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 7 條第 2 款規定：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：.....二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。」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。」

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……樓梯間、共同走廊……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
法定罰鍰額度（新臺幣：元）或其他處罰	40000 以上 200000 以下
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.....。」

二、本件訴願理由略以：系爭建物為原始核可使用之交屋門面，未曾改建或加工，門面架在自有土地範圍門廊之上，未曾占用公共空間。系爭建物大門一向緊閉，偶有進出，開門 1、2 秒即關上，也未有門戶大開情事，不會影響他人出入安全。因住戶大會要求 9 樓之 5 住戶拆除鞋櫃，其心生不滿誣告訴願人。請撤銷原處分。

三、查原處分機關審認訴願人有如事實欄所述於系爭建物門外增設外推之系爭鐵門而有占用共同走廊之情事，有系爭建物之建物所有權等相關部別列印資料、 83 使字第 xxx 號使用執照存根及其竣工圖中之玖層平面圖、 107 年 1 月 10 日及 3 月 27 日之現場照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物門面未曾改建或加工，門面架在自有土地範圍門廊之上，未占用公共空間；系爭鐵門不影響他人出入安全云云。按住戶不得於共同走廊等處所堆置雜物、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；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；公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項及第 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 項所定共同走廊等處所不得擅自堆置雜物或設置柵欄、門扇等，係為達維護公共安全之目的，以免妨礙逃生避難。查本件依卷附系爭建物之建物所有權等相關部別列印資料影本顯示，訴願人為系爭建物之所有權人，係公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款所定之住戶。次查依卷附 83 使字第 xxx 號使用執照竣工圖中之玖層平面圖影本所載，系爭建物原核准之大門係向室內方向開啟；惟據系爭建物 107 年 1 月 10 日及 3 月 27 日之現場照片影本所示，系爭鐵門係裝設於系爭建物原大門門框外已突出旁邊之牆面並係向共同走廊方向開啟，有占用共同走廊情事與影響鄰戶出入安全之虞；且前經〇〇管委會以訴願人於系爭建物門前擅自增設外推鐵門，通知其限期拆除而未拆

除，並有該管委會106年12月15日限期拆除通知及107年1月3日函等影本在卷可憑；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，審認訴願人於系爭建物門前共同走廊設置系爭鐵門，違反公寓大廈管理條例第 16條第2項規定，應屬有據。又按公寓大廈管理條例第7條第2款規定，連通數個專有部分之走廊或樓梯等公寓大廈共用部分，不得獨立使用供做專有部分或約定專用部分；經查系爭鐵門係突出於系爭建物原大門門框及其旁邊牆面，有占用連通數個專有部分之共同走廊之情事，且該鐵門係向 9樓之共同走廊方向開啟，與原核准竣工圖之玖層平面圖繪製圖示符號該專有部分之大門係向室內方向開啟不同，已如前述；則訴願人主張系爭建物門面未曾改建或加工，門面架在自有土地範圍門廊之上，未占用公共空間等語，尚難採憑。從而，原處分機關處訴願人 4萬元罰鍰，並限期文到15日內改善完畢後向建管處報備，揆諸前揭規定，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　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　盛　子　龍

委員　劉　建　宏

委員　劉　昌　坪

中華民國　107　年　9　月　5　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）