

臺北市政府 108.02.01. 府訴二字第 1086100973 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 9 月 13 日北市都建字第 1076

1208991 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市信義區○○路○○段○○號等建築物領有 73 使字第 xxx 號使用執照，訴願人為上址 1○○號○○樓之○○（下稱系爭建物）之所有權人。該建物所在大樓之○○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之樓梯間及共同走道堆積雜物，○○管委會乃以民國（下同）106 年 4 月 24 日○○郵局存證號碼 xxxxxxx 存證信函請訴願人於 106 年 4 月 26 日前

自行清除，屆時未改善者將報請主管機關處理。惟因訴願人並未清除，○○管委會乃以 106 年 4 月 28 日中管會（106）如字第 0428 號函請原處分機關依相關法令處理。案經原處分機關以 106 年 8 月 8 日北市都建字第 10632776000 號函請訴願人於文到 20 日內以書面向原處分機關所屬

本市建築管理工程處（下稱建管處）陳述意見，未獲回應。嗣原處分機關於 107 年 8 月 29 日派員至系爭建物現場勘查，發現訴願人於上開樓梯間及共同走廊仍有堆置雜物之情形，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，乃依同條例第 49 條第 1 項第 4 款規

定，以 107 年 9 月 13 日北市都建字第 10761208991 號裁處書（因該裁處書誤植發文字號，原處

分機關業以 107 年 10 月 19 日北市都授建字第 1076134657 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 20 日內改善完畢，並向建管處報備，逾期未辦理將續處。原處分於 107 年 9 月 17 日送達，訴願人不服，於 107 年 10 月 8 日在本府法務局網站聲明訴願，107 年

10 月 19 日補具訴願書，107 年 10 月 30 日、107 年 11 月 1 日、108 年 1 月 24 日補充訴願理由及訴願

資料，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）	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、本件訴願及補充理由略以：訴願人為獨居老人，沒有時間與氣力搬移，最近才找到朋友願意協助搬移物品，但罰單已開出；本件是因為鄰居找訴願人麻煩才去檢舉，系爭大樓其他樓層的門口、走廊及樓梯角落亦有堆放物品的情況，是否應該都要受罰，請求撤銷罰單。
- 三、查原處分機關審認訴願人有如事實欄所述於系爭建物之樓梯間及共同走廊堆積雜物之情事，有系爭建物之建物所有權等相關部別列印資料、現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張沒有時間與氣力搬移，開罰後才找到朋友協助搬移；大樓其他樓層的門口、走廊及樓梯角落亦有堆放物品的情況，是否應該都要受罰云云。按住戶不得於樓梯間、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；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 項所定樓梯間、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 107 年 8 月 29 日之現場採證照片影本所示，系爭建物之樓梯間及共同走廊確有堆積雜物之情事，且訴願人對於其在系爭建物之樓梯間及共同走廊堆積雜物之事實，並不爭執；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。訴願人主張其無時間，亦無力搬移物品等語，其情雖屬可憫，然尚難對其為有利之認定。又訴願人主張大樓其他樓層的門口、走廊及樓梯角落亦有堆放物品的情況，似有未受罰之情形，請求撤銷原處分；按要求對相同之事件為相同之處理，僅限於合法之行為，不法行為應無平等原則之適用；且基於國家查緝資源之有限性及行為人之違規行為不因他人有相同或類似違規行為而解消，訴願人上開主張，核無足採。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，處訴願人 4 萬元罰鍰，並限

期改善完畢，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 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 王 曼 萍
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 2 月 1 日

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）