

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 108 年 10 月 30 日北市都建字第 108

31406331 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市松山區○○○路○○號、○○號、○○號、○○號、○○號、○○號、○○號、○○號、○○號、○○號、○○號、○○號地下等建築物，領有 69 使字第 xxxx 號使用執照，為 7 層 3 棟 75 戶之鋼筋混凝土造建築物，其中○○號地下層（下稱系爭地

地下室）之核准用途為防空避難室、停車空間等；訴願人為上址○○○路○○號建築物（下稱系爭建物）之所有權人及系爭地下室之共有人。本府接獲民眾反映系爭地下室有堆放雜物情事，經管委會屢勸不聽，原處分機關乃函請系爭建物所在大樓之○○管理委員會（下稱○○管委會）限期向本市建築管理工程處（下稱建管處）提供住戶違規情事制止及相關資料，並經該管委會提供住戶違規情事制止及相關資料在案。案經原處分機關以民國（下同）108 年 1 月 31 日北市都建字第 1083170815 號函通知訴願人，其於系爭地下室堆置雜物等情，經管委會制止屆期不改正，涉違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，限期以書面向建管處陳述意見；經訴願人以書面陳述後，原處分機關復於 108 年 2 月 27 日、6 月 21 日、7 月 10 日、9 月 23 日

、10 月 7 日函請訴願人就上述違規情事依限改善等，並經訴願人陳述意見在案。嗣原處分機關派員至系爭地下室現場勘查，發現訴願人於系爭地下室有設置門扇、堆置雜物之情形，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

108 年 10 月 30 日北市都建字第 10831406331 號裁處書（下稱原處分；因原處分誤繕法規之款次

，業以 109 年 2 月 12 日北市都建字第 1093148491 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，直至改善為止。

原處分於 108 年 11 月 5 日送達，訴願人不服，於 108 年 12 月 3 日向本府提起訴願，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 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。」

防空避難設備管理維護執行要點第 1 點規定：「防空避難設備之管理維護，除建築法、公寓大廈管理條例及其他法令有規定外，依本要點辦理之。」第 2 點第 1 款規定：「本要點所稱防空避難設備之種類如下：（一）防空地下室。」

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、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

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：○○停車場 107 年共有權人會議，「○○停車場自治管理辦法」規定，車格內可以自由使用，因此訴願人維持活動式門扇遮住牆柱與牆壁髒亂，同時於門內放置車子維修剩餘器材與少部分物品。107 年○○管委會檢舉訴願人停車格，建管處勘查，無違建疑慮；老舊公寓都有放置物品。訴願人之停車格為獨立產權，與公共區域無關，屬於○○管委會與訴願人的私權行為。原處分機關函文拆除，訴願人已遵照改善。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地下室設有門扇、堆置雜物之情事，有系爭建物之建物所有權部列印資料、訴願人之系爭地下室所有權狀、系爭地下室建物標示部及所有權部列印資料、69 使字第 1508 號使用執照存根、系爭地下室現場照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張其停車格為獨立產權，與公共區域無關，其社區之自治管理規定，車格內可以自由使用，訴願人已改善云云。按住戶不得於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；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 項所定防空避難設備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。查本件依系爭建物之建物所有權部列印資料影本顯示，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 69 使字第 xxxx 號使用執照存根影本所載，系爭地下室核准用途為防空避難室等；是依防空避難設備管理維護執行要點第 2 點第 1 款規定，系爭地下室為防空避難設備。據系爭地下室現場照片影本所示，系爭地下室設有門扇、堆置雜物，有影響住戶逃生避難安全之虞，訴願人亦自承其於系爭地下室設有門扇、堆置雜物；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，審認訴願人於系爭地下室設有門扇、堆置雜物，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，並無違誤。至訴願人主張其停車格為獨立產權，與公共區域無關，依其社區自治管理規定，停車格內可以自由使用等語；經查依訴願人之系爭地下室所有權狀及系爭地下室建物標示部、所有權部列印資料等影本所載，系爭地下室為訴願人與其他區分所有權人之共有部分，而非訴願人單獨所有；且依訴願書所附「○○停車場自治管理辦法」第 2 條規定：「本大樓停車

場，每停車位以停放一車為原則，如得停二台者，不得超越車位標線，可以自由使用。

」僅規定停車位可停車，在車位標線內可自由使用，並未規定訴願人可於停車位標線外設置門扇或在標線內外堆置雜物；又訴願人雖主張原處分機關函文拆除，其已配合改善等語，惟屬事後行為，不影響本件違規事實之成立。訴願主張，不足採據。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，揆諸前揭規定及裁罰基準，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 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 109 年 2 月 26 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）