

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 109 年 3 月 19 日北市都建字第 1093

1576911 號及 109 年 5 月 7 日北市都建字第 10931711211 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

一、關於 109 年 3 月 19 日北市都建字第 10931576911 號裁處書部分，訴願不受理。

二、關於 109 年 5 月 7 日北市都建字第 10931711211 號裁處書部分，訴願駁回。

事 實

一、本市大同區○○路○○號建築物，領有 53 營字第 xxxx 號營造執照，為 4 層 1 座之加強磚造

建築物，訴願人為上址 4 樓建築物（下稱系爭建物）之所有權人。原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）接獲民眾反映系爭建物 3 至 4 樓樓梯間設置門扇（下稱系爭鐵門），案經原處分機關以民國（下同）108 年 9 月 12 日北市都建字第 1083238315 號函

通知訴願人就上述涉違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定情事，限期以書面向建管處陳述意見，如於陳述意見期間屆滿前已自行改善者，請檢具陳述書（含相關證明文件）送建管處憑辦。訴願人於 108 年 10 月 8 日經由本府單一陳情系統陳述意見表示，其於 82

年購買系爭建物，樓梯間無任何增加更改；經建管處於 108 年 10 月 17 日以本府單一陳情系統回復仍請訴願人徹底拆除改善在案。

二、嗣因訴願人遲未改善，原處分機關以 108 年 12 月 6 日北市都建字第 1083261498 號函通知訴

願人於文到 10 日內拆除改善，該函於 108 年 12 月 13 日送達；原處分機關復於 109 年 3 月 5 日

接獲民眾反映系爭鐵門仍未拆除，原處分機關爰審認訴願人於系爭建物樓梯間設置系爭鐵門，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 109 年 3 月 19 日北市都建字第 10931576911 號裁處書（下稱原處分 1）處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並限期文到 20 日內改善完畢後向建管處報備，逾期未辦理將依同條例續處，直至改善為止。

三、嗣建管處於 109 年 4 月 23 日接獲民眾反映系爭鐵門違規情事仍未改善，經原處分機關於 10

9 年 5 月 4 日派員現場勘查確認違規事實明確，審認訴願人未依原處分 1 改善完成，違反公

寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，爰依同條例第 49 條第 1 項第 4 款及臺北市政府處理違

反公寓大廈管理條例事件統一裁罰基準（下稱裁罰基準）規定，以 109 年 5 月 7 日北市都建字第 10931711211 號裁處書（下稱原處分 2）處訴願人 8 萬元罰鍰，並限期文到 20 日內改善完畢後向建管處報備，逾期未辦理將依同條例續處，直至改善為止。原處分 2 於 109 年 5 月 15 日送達，訴願人不服原處分 1 及原處分 2，於 109 年 6 月 15 日向本府提起訴願，並

據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、本件訴願書之訴願請求事項雖記載：「撤銷.....北市都件字第 10931711212 號.....及北市都件字第 10931576912 號.....」惟原處分機關 109 年 3 月 19 日北市都建字第 10931

576912 號函及 109 年 5 月 7 日北市都建字第 10931711212 號函各僅係檢送原處分 1、原處分 2

等予訴願人，揆其真意，應係對原處分 1、原處分 2 不服，合先敘明。

貳、關於原處分 1 部分：

一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 14 條第 1 項及第 3 項規定：「訴願之提起，應自行政處分達到或公告期滿之次日起三十日內為之。」「訴願之提起，以原行政處分機關或受理訴願機關收受訴願書之日期為準。」第 77 條第 2 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：.....二、提起訴願逾法定期間.....者。」

行政程序法第 68 條第 1 項規定：「送達由行政機關自行或交由郵政機關送達。」第 72 條第 1 項規定：「送達，於應受送達人之住居所、事務所或營業所為之。.....。」第 73 條第 1 項規定：「於應送達處所不獲會晤應受送達人時，得將文書付與有辨別事理能力

之同居人、受雇人或應送達處所之接收郵件人員。」第 74 條第 1 項及第 2 項規定：「送達，不能依前二條規定為之者，得將文書寄存送達地之地方自治或警察機關，並作送達通知書兩份，一份黏貼於應受送達人住居所、事務所、營業所或其就業處所門首，另一份交由鄰居轉交或置於該送達處所信箱或其他適當位置，以為送達。」「前項情形，由郵政機關為送達者，得將文書寄存於送達地之郵政機關。」

二、查原處分 1 經原處分機關依行政程序法第 68 條第 1 項及第 72 條第 1 項規定，交由郵政機關

按訴願人之地址（臺北市大同區○○路○○號○○樓，亦為訴願書所載地址）寄送，因未獲會晤訴願人，亦無代收文書之同居人、受雇人或接收郵件人員，郵政機關乃依同法第 74 條規定，於 109 年 3 月 25 日將原處分 1 寄存於○○郵局（○○支局），並製作送達

通

知書 2 份，1 份黏貼於訴願人住居所門首，1 份置於該送達處所信箱或其他適當位置，以為送達；有建管處送達證書影本附卷可稽，是原處分 1 已生合法送達效力。復查原處分 1 注意事項欄已載明訴願救濟期間及收受訴願書之機關，訴願人如有不服，應依訴願法第 14 條第 1 項規定，於原處分 1 送達之次日（109 年 3 月 26 日）起 30 日內提起訴願；又訴

願人

之地址在臺北市，無在途期間扣除問題；是本件提起訴願之期間末日為 109 年 4 月 24 日（星期五）。惟訴願人遲至 109 年 6 月 15 日始向本府提起訴願，有貼有本府法務局收文條碼之訴願書在卷可憑。是訴願人提起訴願已逾 30 日之法定不變期間，原處分 1 業已確定，訴願人對之提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。另本件原處分 1 非顯屬違法或不當，無訴願法第 80 條第 1 項規定之適用，併予敘明。

參、關於原處分 2 部分：

一、本件原處分 2 於 109 年 5 月 15 日送達，訴願人提起訴願之期間末日原為 109 年 6 月 14 日（星

期日），依行政程序法第 48 條第 4 項規定，應以次日即 109 年 6 月 15 日代之；是本件訴願

人於 109 年 6 月 15 日提起訴願，尚無訴願逾期問題，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。……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。」

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……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

第 3 點規定：「有關連續處罰之基準，第二次罰鍰金額以第一次罰鍰金額 2 倍計算，第三次以上（含第三次）罰鍰金額則以法定罰鍰金額上限計算。」

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：訴願人自 82 年持有系爭建物，公寓大廈管理條例係於 84 年公布，惟系爭建物已於 55 年建置完成，且系爭鐵門在訴願人購買時就已經存在；訴願人在購入後，鄰居為裝修房子將系爭鐵門私自拆除；在當時，3 樓鄰居同意居住環境的安全，將系爭鐵門復原裝上，請撤銷罰鍰。

四、查原處分機關審認訴願人有如事實欄所述於系爭建物樓梯間設置系爭鐵門之情事，有系爭建物之建物所有權部相關部別列印資料、53 營字第 xxxx 號營造執照存根、系爭鐵門 109 年 3 月 5 日及 5 月 4 日現場照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭鐵門在其購買系爭建物時就存在云云。經查：

（一）按住戶不得於樓梯間等處所堆置雜物、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

相
例第 16 條第 2 項及第 49 條第 1 項第 4 款定有明文。查本件依系爭建物之建物所有權部

登記
關部別列印資料影本顯示，訴願人係於 82 年 8 月 17 日以買賣為原因於 82 年 9 月 15 日

取得系爭建物所有權，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
設
之住戶。據系爭建物 109 年 3 月 5 日及 5 月 4 日現場照片等影本所示，系爭建物樓梯間

有系爭鐵門，有影響住戶逃生避難安全之虞；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樓梯間設置系爭鐵門，違反公寓大廈管
理條例第 16 條第 2 項規定，應屬有據。

(二) 查系爭建物樓梯間設有系爭鐵門，經原處分機關 2 度通知訴願人拆除改善，惟原處分
機關於 109 年 5 月 4 日派員至現場勘查發現仍未改善，業已違反公寓大廈管理條例第 16
條第 2 項規定。又查訴願人為系爭建物所有權人，對系爭建物具有事實上管領力，即
負有排除違法狀態回復合法狀態之狀態責任；況依訴願人 108 年 10 月 8 日於本府單一陳
情系統陳述意見表示：「.....3 樓屋主於民國 87 年持有該不動產.....3 樓屋主在
裝修其屋時，曾偷拆 3 樓至 4 樓之間紅色大門，並且要求拆除。經分析該建物環境及居
住安全狀況下，恢復原狀。.....」顯見系爭鐵門於 87 年後業已變更設置，自無訴願
人於 82 年購買系爭建物前就已存在至今之情事。訴願主張，不足採據。從而，原處分
機關審認訴願人未依原處分 1 改善完成，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，依
同條例第 49 條第 1 項第 4 款及裁罰基準規定處訴願人 8 萬元罰鍰，並限期文到 20 日內

改

善完畢後向建管處報備，並無不合，原處分 2 應予維持。

肆、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 2 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（請假）

委員 張 慕 貞（代行）

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 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

中華民國 109 年 9 月 8 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）