

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 112 年 5 月 3 日北市都建字第 11261129841 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、本市中山區○○路○○巷○○弄○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 62 使字第 xxxx 號使用執照，為地上 4 層之鋼筋混凝土造建築物，訴願人為系爭建物○○樓建築物之所有權人。原處分機關接獲民眾反映訴願人於系爭建物後方防火巷（下稱系爭防火巷）有堆置雜物之情事，原處分機關乃以民國（下同）112 年 2 月 16 日北市都建字第 1126091845 號函（下稱 112 年 2 月 16 日函）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，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，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。該函於 112 年 2 月 21 日送達，訴願人屆期未陳述意見。
- 二、嗣原處分機關於 112 年 4 月 28 日派員現場勘查，現況仍未改善，爰審認訴願人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 款規定，以 112 年 5 月 3 日北市都建字第 11261129841 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並限期文到 10 日內改善完畢並向建管處報備，逾期未辦理將依同條例續處，直至改善為止。原處分於 112 年 5 月 10 日送達，訴願人不服，於 112 年 6 月 5 日向本府提起訴願，112 年 7 月 20 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

- 一、本件訴願人之訴願書雖記載：「……請撤銷……112 年 5 月 3 日北市都建字第 11261129842 號函罰單……」惟查原處分機關 112 年 5 月 3 日北市都建字第 11261129842 號函僅係檢送原處分等予訴願人之函文，經電洽訴願人據表示，應係對原處分不服，有本府法務局公務電話紀錄附

卷可稽，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 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、本件訴願及補充理由略以：防火巷堆置雜物非訴願人所為，也不是訴願人的東西，請撤銷原處分。

四、查訴願人於系爭防火巷堆放雜物之事實，有 112 年 2 月 16 日臺北市議會市民服務中心臺北市中山區○○里辦公處等陳情案會勘紀錄、原處分機關 112 年 2 月 16 日函及其送達證書、系爭防火巷 112 年 4 月 28 之現場勘查照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張有關防火巷堆置雜物非其所為，亦非其所有物品云云。

經查：

- (一) 按住戶不得於防火巷堆置雜物；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，為公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項及第 49 條第 1 項第 4 款所明定。而公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項所定住戶不得於防火巷弄等處所堆置雜物，係為維護公共安全之目的，以免妨礙逃生避難。
- (二) 本件依卷附系爭建物使用圖說所示防火巷位置及比對卷附現場採證

照片，顯示上開雜物放置處屬防火巷範圍；復依系爭建物標示部及所有權部列印資料影本，訴願人為系爭建物○○樓所有權人，係公寓大廈管理條例第3條第8款所定之住戶；次據原處分機關112年4月28日現場勘查照片等影本所示，訴願人於系爭防火巷堆置雜物，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，審認訴願人於系爭防火巷堆置雜物，違反公寓大廈管理條例第16條第2項規定，並無違誤。又本件經洽原處分機關據表示，原處分機關與系爭防火巷所在里里長確認，堆置雜物之行為人確實為訴願人，且112年5月11日原處分機關派員會同本府環境保護局現場清理系爭防火巷之雜物，訴願人亦在現場，明確表明同意或不同意清理其雜物；是原處分機關查認系爭防火巷堆置雜物為訴願人所為，尚非無憑；訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以原處分處訴願人法定最低額4萬元罰鍰，並限期文到10日內改善完畢並向建管處報備，逾期未辦理將依公寓大廈管理條例續處，直至改善為止，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、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 連 堂 凱  
委員 張 慕 貞  
委員 王 曼 萍  
委員 盛 子 龍  
委員 邱 駿 彥  
委員 郭 介 恒

中華民國 112 年 8 月 9 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（112年8月14日以前）或向臺北高等行政法院（112年8月15日以後）提起行政訴訟。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；臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路101號）