

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 113 年 6 月 5 日北市都建字第 11361314551 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 XX 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 1 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。嗣原處分機關於 112 年 4 月 28 日派員現場複查，發現現場仍未改善，審認訴願人違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，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 112 年 5 月 3 日裁處書）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；該裁處書於 112 年 5 月 10 日送達。訴願人不服 112 年 5 月 3 日裁處書，第 1 次向本府提起訴願，並經本府以 112 年 8 月 9 日府訴二字第 1126082991 號訴願決定：「訴願駁回。」訴願人不服，提起行政訴訟，刻正由臺北高等行政法院審理中。

二、嗣原處分機關於 112 年 12 月 7 日派員複查發現系爭防火巷仍有堆置雜物情形，以 112 年 12 月 12 日北市都建字第 1126195446 號函通知訴願人陳述意見，該函於 112 年 12 月 20 日送達，惟未獲回應；經原處分機關於 113 年 1 月 4 日再次派員複查，發現前開違規情事仍未改善，審認訴願人未依原處分機關 112 年 5 月 3 日裁處書限期改善，係第 2 次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）第 2 點項次 13、第 3 點等規定，以 113 年 1 月 8 日北市都建字第 11360816221 號裁處書（下稱 113 年 1 月 8 日裁處書）處訴願人 8 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。訴願人不服 113 年 1 月 8 日裁處書，第 2 次向本府提起訴願，並經本府以 113 年 5 月 2 日府訴三字第 1136080948 號訴願決定：「訴願駁回。」確定在案。

三、嗣原處分機關於 113 年 5 月 31 日再次派員複查發現系爭防火巷仍有堆置雜物情形，原處分機關審認訴願人仍未改善，第 3 次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 款及裁罰基準第 2 點項次 13、第 3 點等規定，以 113 年 6 月 5 日北市都建字第 11361314552 號函（下稱 113 年 6 月 5 日函）檢送同日期北市都建字第 11361314551 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 20 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。該函及原處分於 113 年 6 月 13 日送達，訴願人不服原處分，於 113 年 7 月 8 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

- 一、本件訴願書記載：「……請撤銷台北市政府都市發展局 113 年 6 月 5 日北市都建字第 11361314552 號函罰單編號罰字第 217864（如附件）……」，惟查原處分機關 113 年 6 月 5 日函僅係檢送原處分等予訴願人之函文，揆其真意，訴願人應係對原處分不服，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 條第 1 款、第 2 款及第 8 款規定：「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……防火巷弄……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                                                                    |

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：系爭防火巷及樓梯堆置雜物非訴願人所為，請撤銷原處分。

四、查原處分機關查認訴願人於系爭防火巷堆置雜物之事實，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，經原處分機關分別以 112 年 5 月 3 日裁處書及 113 年 1 月 8 日裁處書裁罰、限期改善並向建管處報備，惟經原處分機關於 113 年 5 月 31 日現場勘查仍未改善之違規事實，有系爭建物所有權相關部別列印畫面、XX 使字第 XXXX 號使用執照存根、系爭建物 1 樓平面圖、112 年 4 月 28 日、12 月 7 日、113 年 1 月 4 日及 5 月 31 日現場採證照片、112 年 5 月 3 日裁處書、113 年 1 月 8 日裁處書及其等送達證書等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭防火巷堆置雜物非其所為云云。經查：

- （一）按住戶不得於防火巷弄、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物；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；有關連續處罰之基準，第 3 次以上（含第 3 次）罰鍰金額以法定罰鍰金額上限計算；公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項、第 49 條第 1 項第 4 款及裁罰基準第 3 點定有明文。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、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物，係為達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 1 樓平面圖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 1 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。再查原處分機關與系爭防火巷所在里里長於 112 年 4 月 28 日現場勘查確認於系爭防火巷違規堆置雜物之行為繼續存在，且依現場勘查照片等影本所示，於系爭防火巷之一側堆置雜物（混雜各式雜物、紙箱、雨傘、水桶等廢棄物）情事，前經原處分機關以 112 年 5 月 3 日裁處書裁處訴願人 4 萬元罰鍰，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；復依系爭防火巷 112 年 12 月 7 日、113 年 1 月 4 日現場採證照片影本所示，系爭防火巷兩側仍堆置大量雜物，其中有 1 部裝滿雜物之手推車外觀與民眾檢舉所拍攝到訴願人手推裝滿雜物之手推車外貌相符，經原處分機關再以 113 年 1 月 8 日裁處書裁處訴願人 8 萬元罰鍰，限期文到 10 日內改善完畢並向建管處報備，逾期未報備將依同條例續處，直至改善為止。上開違規事實亦為前開本府 112 年 8 月 9 日訴願決定及 113 年 5 月 2 日訴願決定所肯認。本件原處分機關再於 113 年 5 月 31 日至現場稽查，系爭防火巷仍堆置大量雜物，其中一部裝滿雜物之手推車外觀亦與前次查獲時所發現訴願人手推裝滿雜物之手推車外觀相符，是訴願人違規事證明確，洵堪認定。原處分機關審認訴願人仍於系爭防火巷堆置雜物，未依原處分機關 113 年 1 月 8 日裁處書限期改善，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定予以裁處，並無違誤。訴願人仍執陳詞否認違規事實，其係卸責之詞，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人係第 3 次違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，以原處分處訴願人 20 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，揆諸前揭規定及裁罰基準，並無不合，原處分應予維持。

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          | 陳 | 愛 | 娥 |
| 委員          | 盛 | 子 | 龍 |
| 委員          | 洪 | 偉 | 勝 |

委員 范 秀 羽  
委員 邱 駿 彥  
委員 郭 介 恒  
委員 宮 文 祥

中 華 民 國 113 年 9 月 30 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）