

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 8 月 30 日北市都建字第 11361621901 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、本市中正區○○路○○段○○巷○○號等建築物（下稱系爭建物），領有民國（下同）xx 年使字第 xxxx 號使用執照，為 4 層 1 座 5 戶之鋼筋混凝土造建築物，訴願人為上址○○號之所有權人。原處分機關接獲民眾反映○○號住戶占用上址○○巷旁防火巷（下稱系爭防火巷）放置手推車及椅子等雜物影響通行情事，經原處分機關查得訴願人於系爭防火巷擺設攤車、堆放雜物及營業，涉違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，乃以 112 年 9 月 28 日北市都建字第 1126170476 號函（下稱 112 年 9 月 28 日函）通知訴願人於文到 20 日內以書面向原處分機關所屬臺北市建築管理工程處（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）逕送建管處公寓大廈科憑辦。訴願人於 112 年 10 月 12 日以書面向原處分機關陳述意見略以，系爭建物興建時並無防火巷之規劃，訴願人所有建物旁之土地屬其私有土地，非防火巷。原處分機關以 112 年 10 月 27 日北市都建字第 11230676 27 號函復訴願人略以：「主旨：有關本市中正區○○路○○段○○巷○○號等址旁防火巷堆積雜物及營業一案……說明：……旨揭建築物領有 xxx 使字第 xxx 號使用執照，查上開地址建物旁為建築法規留設之防火巷，仍請臺端依前函文到 7 日內自行改善並檢附改善後照片，否則本局即依法續處。」

二、訴願人於 112 年 11 月 6 日以書面陳報業已改善並檢附改善照片，經原處分機關於 112 年 11 月 14 日再次派員至系爭防火巷現場複查，發現訴願人仍於系爭防火巷擺放攤車、堆置雜物及營業，審認訴願人仍未依上開函意旨改善，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 規定，以 112 年 11 月 17 日北市都建字第 11260456521 號裁處書（下稱 112 年 11 月 17 日裁處書）處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰

緩，並限期文到 20 日內改善完畢並向建管處報備，逾期未辦理將依公寓大廈管理條例續處，直至改善為止；112 年 11 月 17 日裁處書於 112 年 11 月 21 日送達。原處分機關復於 113 年 1 月 30 日派員至系爭防火巷現場複查，發現訴願人仍有前揭違規情事，審認訴願人未依 112 年 11 月 17 日裁處書所定期限改善，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 款及裁罰基準第 2 點項次 13、第 3 點規定，以 113 年 2 月 1 日北市都建字第 11360900061 號裁處書（下稱 113 年 2 月 1 日裁處書）處訴願人 8 萬元罰鍰，並限期文到 20 日內改善完畢並向建管處報備，逾期未辦理將依公寓大廈管理條例續處，直至改善為止。113 年 2 月 1 日裁處書於 113 年 2 月 6 日送達，訴願人不服 112 年 11 月 17 日裁處書及 113 年 2 月 1 日裁處書，於 113 年 2 月 16 日向本府提起訴願，經本府以 113 年 5 月 2 日府訴三字第 1136080905 號訴願決定：「一、關於 112 年 11 月 17 日北市都建字第 11260456521 號裁處書部分，訴願不予受理。二、關於 113 年 2 月 1 日北市都建字第 11360900061 號裁處書部分，訴願駁回。」在案。

三、嗣原處分機關於 113 年 8 月 12 日再次接獲民眾反映該販售關東煮店家長期違規占用系爭防火巷開店營業，內部還可以開放冷氣等影響公共安全情事。原處分機關於 113 年 8 月 27 日派員至系爭防火巷現場勘查，發現訴願人仍於系爭防火巷堆放營業用具，審認訴願人仍未依 113 年 2 月 1 日裁處書意旨改善，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 點規定，以 113 年 8 月 30 日北市都建字第 11361621901 號裁處書（下稱原處分，原處分事實欄誤植金額部分業經原處分機關以 113 年 11 月 5 日北市都授建字第 1136184904 號函更正在案）處訴願人 20 萬元罰鍰，並限期文到 20 日內改善完畢並向建管處報備，逾期未辦理將依公寓大廈管理條例續處，直至改善為止。原處分於 113 年 9 月 5 日送達，訴願人不服原處分，於 113 年 9 月 18 日向本府提起訴願，11 月 28 日及 12 月 19 日補充訴願理由，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：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府……。」第 3 條第 1 款、第 2 款、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、第 5 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……。」「住戶違反前四項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理。」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。」

內政部 86 年 2 月 26 日台（86）內營字第 8672309 號函釋：「……案由七：住戶有違反公寓大廈管理條例第 15 條第 1 項及第 16 條第 1 項至第 3 項之情事時，利害關係人得否逕依本條例第 46 條（92 年 12 月 31 日修正為第 59 條）規定，報請地方主管機關查處疑義案。結論：……另探究同條例第 15 條第 2 項、第 16 條第 4 項（92 年 12 月 31 日修正為第 16 條第 5 項）有關制止程序規定之立法原意係為減少訟爭所明定之程序，實非必要程序。為避免程序規定影響實質審理之進行，該公寓大廈如無管理組織之設立及規約之訂定，住戶得逕依本條例 46 條申請地方主管機關對違法住戶予以處理……。」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……防火間隔、防火巷弄……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

」

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……。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 訴願人於 113 年 5 月經訴願駁回後，即於 113 年 5 月 13 日及 5 月 30 日請求原處分機關派員辦理現場會勘，應已改善完畢，可查建管處 113 年 6 月 3 日北市都建寓字第 1133038577 號函（下稱 113 年 6 月 3 日函）。再者，原處分機關於原處分處訴願人 8 萬元罰鍰，卻在罰鍰繳款單裁處訴願人應繳金額為 20 萬元，原處分明顯係錯誤記載，況且本件應屬新案，並非延續舊案。
- (二) 原處分機關未查證系爭防火巷之範圍究竟為何，僅稱於 113 年 8 月 27 日派員至現場勘查，以仍未完全改善為理由，逕行對訴願人裁處，並未給予陳述意見之機會；原處分機關裁處訴願人 8 萬元或 20 萬元罰鍰，顯有違反比例原則，請撤銷原處分。

三、查原處分機關查認訴願人於系爭防火巷堆置營業用具等雜物，違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，且經原處分機關命限期改善而未改善，有 xx 年使字第 xxxx 號使用執照之竣工圖 1 樓平面圖、原處分機關 112 年 9 月 28 日函、112 年 11 月 17 日裁處書、113 年 2 月 1 日裁處書及其等送達證書、113 年 8 月 27 日現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其於 113 年 5 月經訴願駁回後應已改善完畢，本件應屬新案而非延續舊案；本件原處分罰鍰金額明顯錯誤記載，其所有建物旁之土地非防火巷；原處分機關於裁處前未給予訴願人陳述意見之機會，原處分亦有違比例原則云云。經查：

- (一) 按住戶不得於防火巷弄堆置雜物；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 2 次罰鍰金額以第 1 次罰鍰金額 2 倍計算，第 3 次以上（含第 3 次）罰鍰金額則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、裁罰基準第 3 點定有明文。
- (二) 查本件原處分機關查認訴願人有於系爭防火巷擺設攤車、堆置雜物及營業之情事，經原處分機關以 112 年 9 月 28 日函請訴願人限期改善，否則將依法續處，訴願人雖以書面陳明業已改善並檢附改善照片，惟原處分機關於 112 年 11 月 14 日派員至現場複查，發現訴願人未依上開函意旨改善，前以 112 年 11 月 17 日裁處書處訴願人 4 萬元罰鍰，並限於文到 20 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至改善為止；該裁處書於 112 年 11 月 21 日送達。嗣原處分機關於 113 年 1 月 30 日派員至現場複查，發現訴願人仍未依 112 年 11 月 17 日裁處書所定期限改善，再以 113 年 2 月 1 日裁處書處訴願人 8 萬元罰鍰，並限於文到 20 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至改善為止；該裁處書於 113 年 2 月 6 日送達。復查建管處以 113 年 6 月 3 日函復訴願人略以：「主旨：有關……本市中正區○○路○○段○○巷○○號等址陳情案會勘紀錄一案……說明……依『臺北市府處理違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項及第 16 條第 2 項規定優先查處原則』規定：『二、防火巷弄、防火間隔有下列各款所列違規態樣者，依法優先查處，其餘違規態樣拍照列管依序查處：（二）前款以外之防火巷弄、防火間隔，有下列情形之一：…… 2. 堆置或懸掛物品，寬度為 1.5 公尺以上未達 3 公尺，未保留淨寬達 90 公分以上戶外通路。（三）擺放供營業使用之攤車、櫥窗、瓦斯桶、洗手台及其他似物品。……』爾後倘有違反上述規定，將逕予裁罰。」在案。惟原處分機關於 113 年 8 月 27 日派員至現場勘查，發現上開違規情形仍未改善完成，有採證照片影本附卷可稽；訴願人之違規事實，洵堪認定。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，並無違誤；另訴願人堆放雜物地點業經原處分機關調閱系爭建物使用執照之竣工圖 1 樓平面圖，記載為防火巷，訴願人主張原處分機關未查證防火巷範圍 1 節，與事實不符，不足採憑，且訴願人於 109 年、112 年及 113 年業因於系爭防火巷擺攤營業、堆積雜物，經原處分機關命改善而不改善遭裁罰在案，訴願人不服提起訴願，即主張該處為其私有土地而非防火巷 1 節，業經本府分別以 109 年 9 月 21 日府訴二字第 1096101669 號、113 年 5 月 2 日府訴三字第 1136080905 號訴願決定予以駁回在案，訴願人仍執陳詞主張其堆放處並非防火巷，自不足採。

- （三）復按行政處分所根據之事實，客觀上明白足以確認者，行政機關得不給予陳述意見之機會，行政罰法第 42 條第 6 款定有明文。本件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，已如前述，亦有現場照片影本在卷可憑，訴願人違規行為客觀上業已明白足以確認；況訴願人委任之代理人及原處分機關業於 113 年 12 月 16 日至本府訴願審議委員會進行訴願陳述意見程序，依行政程序法第 114 條第 1 項第 3 款規定，應認已事後給予訴願人表示意見之機會。又本件原處分機關係依 113 年 8 月 27 日至系爭防火巷勘查所發現之違規情事予以裁罰，且本次係第 3 次之處罰，

則原處分機關依裁罰基準第 3 點規定第 3 次以上（含第 3 次）罰鍰金額則以法定罰鍰金額上限計算，裁處訴願人法定罰鍰金額上限 20 萬元，即難認本案有違比例原則。至原處分主旨記載處 20 萬元罰鍰，雖於事實欄載明事實時誤載處罰金額，業經原處分機關以 113 年 11 月 5 日北市都授建字第 1136184904 號函更正在案，尚不影響原處分之適法性。訴願主張，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，處訴願人 20 萬元罰鍰，並限於文到 20 日內改善完畢及報備，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。

委員會決議：

訴願審議委員會主任委員 連 堂 凱（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 陳 愛 娥

委員 邱 駿 彥

委員 李 瑞 敏

委員 王 士 帆

委員 陳 衍 任

委員 周 宇 修

委員 陳 佩 慶

委員 邱 子 庭

中 華 民 國 113 年 12 月 27 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）