

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 10 月 8 日北市都建字第 11361714611 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、本市萬華區○○路○○巷○○弄○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 xx 使字 xxxxx 號使用執照，為地上 4 層 2 座 32 戶之加強磚造建築物，訴願人為系爭建物○○樓之所有權人。原處分機關依民眾陳情查得訴願人於系爭建物 1 樓樓梯間設置門扇，涉違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，乃以民國（下同）113 年 6 月 13 日北市都建字第 1136133363 號函（下稱 113 年 6 月 13 日函）通知訴願人於文到 20 日內以書面向本市建築管理工程處（下稱建管處）陳述意見並檢附已自行拆除之現場照片等，經訴願人以 113 年 6 月 22 日書面陳述意見在案。嗣原處分機關於 113 年 7 月 29 日派員至系爭建物現場勘查，發現訴願人前開違規情事仍未改善，乃審認訴願人於系爭建物 1 樓樓梯間設置門扇，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 等規定，以 113 年 8 月 7 日北市都建字第 11361530091 號裁處書（下稱 113 年 8 月 7 日裁處書），處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並限期於文到 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，直至改善為止。訴願人不服，於 113 年 8 月 22 日向本府提起訴願，經本府以 113 年 11 月 13 日府訴三字第 1136085055 號訴願決定（下稱 113 年 11 月 13 日訴願決定）：「訴願駁回。」在案。

二、其間，原處分機關於 113 年 9 月 19 日派員至系爭建物現場複查，發現訴願人前開違規情事仍未改善，乃審認訴願人於系爭建物 1 樓樓梯間設置門扇，第 2 次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、裁罰基準第 2 點項次 13 及第 3 點等規定，以 113 年 10 月 8 日北市都建字第 11361714611 號裁處書（下稱原處分），處訴願人 8 萬元罰

緩，並限期於文到 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。原處分於 113 年 10 月 16 日送達，訴願人不服，於 113 年 10 月 29 日向本府提起訴願，12 月 19 日補正訴願程式及補充訴願理由，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、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：系爭建物無防空避難空間，亦無營業、當收費停車，也未使用非使用範圍。該處屬 1 樓出入口，並未阻擋 2 樓以上的消防逃生動線，何來違規。如須修改為防空避難空間，須區分所有權人開會決議修繕，與訴願人無關，且系爭建物無管理制度組織，無法辦理。又系爭建物 2 棟 1 樓均為同樣情形，僅針對訴願人實在不公。該門扇並非訴願人所設，若有違法，應追溯前屋主或建商，請撤銷原處分。
- 三、查訴願人有如事實欄所述於系爭建物 1 樓樓梯間設置門扇之事實，有系爭建物之建物所有權相關部別列印資料、XX 使字 XXXX 號使用執照存根及 113 年 9 月 19 日現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張系爭建物無防空避難空間，且該處屬 1 樓出入口，並未阻擋 2 樓以上的消防逃生動線，並無違規；連棟 1 樓與系爭建物 1 樓為同樣情形，僅針對訴願人實在不公，且該門扇並非訴願人所設云云。經查：
 - (一) 按住戶不得於樓梯間、共同走廊等處所設置門扇；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。
 - (二) 查本件依卷附建物所有權相關部別列印資料影本顯示，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。次查原處分機關就系爭建物 1 樓樓梯間設有門扇一事，前以 113 年 6 月 13 日函通知訴願人陳述意見並檢附已自行拆除之現場照片等，惟原處分機關於 113 年 7 月 29 日派員至現場勘查發現仍未改善，原處分機關乃以 113 年 8 月 7 日裁處書處訴願人 4 萬元罰鍰，並限期於文到 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，直至改善為止，該裁處書已於 113 年 8 月 13 日送達，上開違規事實亦為本府 113 年 11 月 13 日訴願決定所肯認。惟原處分機關於 113 年 9 月 19 日派員至現場複查發現仍未改善，且該門扇上書寫有「○○巷○○弄○○號」，有 113 年 9 月 19 日現場採證照片影本在卷可稽。據此，原處分機關審認訴願人第 2 次違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，應屬有據。又公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項所定住戶不得於樓梯間設置門扇，係為維護公共安全之目的，以免妨礙逃生避難，訴願人自難以系爭建物無防空避難空間，及門扇之設置並未阻擋 2 樓以上的消防逃生動線為由，冀邀免責。又訴願人主張其他棟住戶設置門扇情況相同，原處分機關唯獨認定訴願人違規，對訴願人不公平 1 節；本

件訴願人之違規行為並不因他人有相同或類似違規行為而得邀免責；且縱他人確有類似之違規情形，亦屬主管機關另案查處之問題，尚不影響本件違規事實之成立。訴願人仍執陳詞主張，不足採據。又縱系爭門扇非訴願人所設置，惟訴願人既為系爭建物之所有權人，對系爭建物具有事實上管領力，即負有排除違法狀態以回復合法狀態之狀態責任。訴願人未改善違規情事，即應受罰。訴願主張，亦不足採。從而，原處分機關審認訴願人第 2 次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、裁罰基準第 2 點項次 13 及第 3 點規定，處訴願人第 1 次罰鍰金額 2 倍計算之罰鍰，即 8 萬元罰鍰（4 萬元×2=8 萬元），並限期文到 10 日內改善完畢後向建管處報備，逾期未辦理將依公寓大廈管理條例續處，直至改善為止，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 連 堂 凱
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 114 年 3 月 12 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）