

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2月2日北市都建字第11260876511號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市內湖區○○街○○巷○○弄○○號等建築物（下稱系爭建物），領有72使字第XXXX號使用執照，為地上5層地下1層 2棟之RC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○○樓之樓梯間（下稱系爭樓梯間）有堆置雜物之情事，於 111年10月11日現場勘查屬實，乃以 111年10月14日北市都建字第1116183898號函（下稱 111年10月14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 111年10月19日送達，訴願人居期未陳述意見。嗣原處分機關於 111年11月15日派員現場勘查，現場已有改善跡象，仍有部分未改善完竣。嗣原處分機關再分別接獲民眾檢具111年12月24日、112年1月4日現場照片影本反映訴願人仍於系爭樓梯間堆放雜物，經原處分機關於 112年1月11日、1月31日再派員至現場勘查，發現堆置雜物情事持續進行，訴願人仍未改善，爰審認其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）規定，以112年2月2日北市都建字第11260876511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2月8日送達，訴願人不服，於 112年2月24日經由建管處向本府提起訴願，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

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、本件訴願理由略以：由於原處分機關 111年10月14日函，已清空空間，後續期間○○樓物品並非訴願人所有，有其他住戶放物品在○○樓，剛好原處分機關來複查，並不能全罰訴願人，請原處分機關查明。
- 三、查訴願人於系爭樓梯間堆放雜物之事實，有原處分機關 111年10月14日函所附111年10月11日違規照片及其送達證書、系爭樓梯間111年11月15日、112年1月11日、112年1月31日之現場勘查照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張已清空空間，後續期間○○樓物品並非訴願人所有，有其他住戶放物品在○○樓，剛好原處分機關來複查，並不能全罰訴願人云云。按住戶不得於樓梯間堆置雜物；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。查訴願人為系爭建物○○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，且依系爭樓梯間111年10月11日、112年1月11日及1月31日現場勘查照片等影本所示，其於系爭樓梯間堆置雜物，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，審認訴願人於系爭樓梯間堆置雜物，違反公寓大廈管理條例第16條第2項規定，並無違誤。次依原處分機關112年

3 月16日北市都建字第1126011779號函附訴願答辯書理由三（三）略以：「……訴願人稱後續堆置之回收物品非訴願人所堆置，既經本局致電該建築物之住戶……該住戶敘明整棟建築物僅有訴願人有收集回收物之舉動，且本局派員……複查……現場已無回收物品，倘訴願人對該堆置物之所有權尚有疑義，即無需清理現場回收物，是以該堆置物確屬訴願人所有，堪信為真實。……」並有原處分機關 112年3月2日現場複查照片影本在卷可憑，是原處分機關查認系爭樓梯間堆置物為訴願人所有，尚非無憑；又訴願人就主張系爭樓梯間物品係其他住戶放置一節，並未提出具體事證供查；訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，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（公出）
委員	張	慕	貞（代行）
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
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 112 年 4 月 20 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）