

裁判字號：臺灣桃園地方法院 104 年簡字第 56 號判決

裁判日期：民國 105 年 03 月 25 日

裁判案由：公寓大廈管理條例

臺灣桃園地方法院行政訴訟判決
104年度簡字第56號
105年2月22日辯論終結

原 告 陳文胤
被 告 桃園市政府
代 表 人 鄭文燦
訴訟代理人 陳育時

上列當事人間公寓大廈管理條例事件，原告不服內政部中華民國 104 年 5 月 28 日台內訴字第 0000000000 號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

訴願決定及原處分均撤銷。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、管轄程序部分

- 一、按適用簡易訴訟程序之事件，以地方法院行政訴訟庭為第一審管轄法院；因不服行政機關所為新臺幣四十萬元以下罰鍰處分而涉訟者，除本法別有規定外，適用本章所定之簡易程序。民國一〇〇年十一月二十三日公佈修正、一〇一年九月六日施行之行政訴訟法第二百二十九條第一項、第二項第二款，分別定有明文。
- 二、查本件係不服行政機關所為罰鍰之處分，其金額係新臺幣四十萬元以下而涉訟者。自應由本院依修正行政訴訟法審理之，合先敘明。

貳、程序實體部分

一、事實概要：

原告為桃園市○鎮區○○路○○○號「順林桂冠社區」住戶，居住在六十五巷十二號八樓E棟。於民國一〇三年十一月三日，與多名住戶均在樓梯間放置鞋櫃，經順林桂冠社區管理委員會（下稱管委會）分別於一〇〇年十一月一日、四日於社區佈告欄張貼公告要求自行拆除後，並於同年十一月十二日再行複查仍未移除，遂於一〇三年十一月十九日以(103)順林桂冠管字第0000000 號函文，依公寓大廈管理條例第十六條第二項、第五項及第三十六條第五款等規定，提報上開社區住戶（即原告）違規，由被告依法處理。被告所屬工務局即於一〇三年十一月二十六日以桃工使字第0000000000 號函文請原告於一〇三年十二月三十一日前改善完成，並請該社區之管委會於期限後，複查、檢送原告改善完竣之照片

，且提報被告撤銷列管。嗣管委會以一〇四年一月五日(104)順林桂冠管字第000000000 號函提報複查後之照片及清冊，被告所屬工務局即於一〇四年一月九日以桃工使字第0000000000號函文告知原告違規情事、相關條例及罰則，並再次限期函請原告應於一〇四年一月二十三日前改善完竣，以免受罰。另外亦請管委會於期限後複查，並提報複查之相關資料予被告。嗣管委會則於一〇四年一月二十日以(104)順林桂冠管字第000000000 號函提報複查後之照片及清冊後，被告即於一〇四年一月二十六日派員親赴現場，查證本件原告樓梯間堆放雜物情事，經查證後原告仍未改善，被告即以一〇四年二月十六日府工使字第000000000 號裁處書裁處原告罰鍰新臺幣（下同）四萬元，並限期文到三十日內改善，屆期若未改善者，得連續處罰。原告不服，提起訴願，經內政部一〇五年五月二十八日台內訴字第0000000000號訴願決定駁回，原告猶表不服，遂向本院提起本件行政訴訟。

二、本件原告訴之聲明與主張之理由（略以）：

（一）訴之聲明：

- 1.原處分及訴願決定均撤銷。
- 2.訴訟費用由被告負擔。

（二）原告為桃園市平鎮區順林桂冠之住戶，不知為何連住個地方也不安寧，原告依公寓大廈管理條例規定，提起申訴、訴願後，亦配合改善，不然何來照片為證？被告僅憑管委會、保全人員說詞，未有實質證據逕自裁處原告，這對原告是否公平？而管委會之委員與保全人員竟玩二手政策，一面對原告表示得去訴願、一面無預警繼續炒作原告之事，則何以原告不能要求被告所屬之稽查人員與管委會之委員提出當日照片為證，況原告至內政部所申訴之那張照片既模糊又無日期，被告口說無憑，僅憑該張照片得否逕自處罰原告？原告僅是圖個安寧而已，為何住家需要這麼多學問？是原告不服而提起本件行政訴訟。

（三）社區是規定告知什麼東西都不可以擺。我們有幾戶一直不願意搬，我本來想搬，但是我母親認為我們自己的門口為什麼要被管。我們一直被管委會用違規通知單告知。管委會主委告知在一月二十三日前如果搬走就不會被罰，我也在一月二十三處理完畢。管委會也有來照相存證，但被告還是在一月二十六日來現場會勘時認為我沒有搬走，但我二十三日就搬走，總幹事蔡永長當天就有拍照，我不知道是如何認定我違規的，我起訴狀所附的照片也不是我自己留存的，而是管委會給我們的相片紀錄。但不否認有可能是二十六日時，原告母親又將鞋櫃搬回原位。

（四）這是社區內兩個住戶的糾紛摩擦，引發到我們大家門口都不可以放置任何東西。連腳踏墊都不行，我擺放的是鞋櫃，鞋子都有放到鞋櫃裡面。這個糾紛結束後，現在社區大家又都可以在外面擺放物品，管委會現在就不管了，我覺

得這個處罰完之後又回復大家都可以擺放的原狀一點意義都沒有。

三、被告答辯理由（略以）：

（一）答辯聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

（二）按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障礙及停車位侵佔巷道妨礙出入。有住戶違反第十六條第二項第三項規定者，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。為公寓大廈管理條例第十六條第二項、第四十九條第一項第四款分別定有明文。

（三）又「依據本部九十三年六月十七日台內營字第0000000000號函釋及本署九十六年十月三十日營署建管字第000000000000號函釋，並參照最高行政法院九十六年十月十二日九十六年判字第一八三九判決，有關公寓大廈管理條例第十六條第二項立法意旨及規範目的，係為維護建築物之公共安全，避免住戶在該條文列舉處所有堆置雜物、設置柵欄、門扇、營業使用、違規設置廣告物、私設路障及停車位侵佔巷道等妨礙逃生避難及出入通行之使用行為。故住戶於上開條例第十六條第二項列舉處所之使用行為有妨礙『維護建築物公共安全及逃生避難與出入通行目的時，以違反條例第十六條第二項規定處理』、『另按為維護公共安全之目的，明定住戶不得於防火間隔、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佔巷道妨礙出入，以免妨礙逃生避難，亦為同條例第十六條所明定，自應依前開各條文之立法意旨及規範目的辦理』」。為內政部營建署九十八年七月二十一日營署建管字第0000000000號函令明文。經查原告於公設梯廳間之公共區域堆置雜物等私人物品，業已違反上述條例第十六條第二項住戶不得樓梯間、共同走廊等處所堆置雜物之規定。

（四）綜上所述，原告以違反公寓大廈管理條例第十六條第二項規定，於公設梯廳間之公共區域堆置雜物等私人物品，為維護公共安全，被告多次函請原告於限期內改善以免受罰，並於一〇四年一月二十六日親赴現場複查，但原告仍未改善該違規之情事，是本件原告之訴確無理由，懇請鈞院判決如聲明所示。

四、本院之判斷：

（一）查原告為桃園市○鎮區○○路○○○號「順林桂冠社區」住戶，居住在六十五巷十二號八樓E棟。對於如事實欄所

述於樓梯間放置鞋櫃的經過，及管委會、被告多次發函要求改善等情並不否認，雖主張一〇四年一月二十三日已將鞋櫃搬進屋內，惟審理中不否認有可能於同月二十六日被告來現場複查前，母親復將鞋櫃搬到屋外原處所。惟原告仍主張，其於樓梯間放置者為鞋櫃，並非雜物，且鞋子都有放到鞋櫃裡面等語。對此被告並不爭執，惟被告仍以原處分認定原告於共同走廊堆置雜物等，經現場稽查仍未改善，以違反公寓大廈管理條例第十六條第二項為由處罰原告。是本件爭點在於：原告於樓梯間放置將鞋子均收納好並無外露之鞋櫃，是否屬公寓大廈管理條例第十六條第二項所禁止堆置之「雜物」或其他禁止事項？

- (二) 按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。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。住戶違反前述規定時，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。公寓大廈管理條例第十六條第二項、第五項分別定有明文。又按住戶違反第十六條第二項（或第三項）規定者，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。同條例第四十九條第一項第四款定有處罰明文。
- (三) 另按關於上述規定所禁止「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」者，依據內政部營建署九十八年七月二十一日營署建管字第0000000000號函釋謂（略以）：依據本部九十三年六月十七日台內營字第0000000000號函釋及本署九十六年十月三十日營署建管字第0000000000號函釋，並參照最高行政法院九十六年十月十二日九十六年判字第一八三九判決，有關公寓大廈管理條例第十六條第二項立法意旨及規範目的，係為維護建築物之公共安全，避免住戶在該條文列舉處所有堆置雜物、設置柵欄、門扇、營業使用、違規設置廣告物、私設路障及停車位侵佔巷道等妨礙逃生避難及出入通行之使用行為。故住戶於上開條例第十六條第二項列舉處所之使用行為有妨礙「維護建築物公共安全及逃生避難與出入通行目的時，以違反條例第十六條第二項規定處理」、「另按為維護公共安全之目的，明定住戶不得於防火間隔、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佔巷道妨礙出

入，以免妨礙逃生避難，亦為同條例第十六條所明定，自應依前開各條文之立法意旨及規範目的辦理。

- (四) 依上述規範及函釋說明，足認公寓大廈管理條例第十六條第二項前段所以禁止於私設通路、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」，其立法目的係為免住戶有妨礙逃生避難及出入通行之使用行為，亦即如被告訴代當庭所稱，有妨害公共安全之虞者（參見本院卷第五十五頁背面）。惟查原處分係以原告於共同走廊「堆置雜物等」，經現場稽查仍未改善，以違反公寓大廈管理條例第十六條第二項為由處罰原告（參見本院卷第十三頁）。惟查依管委會及被告蒐證之相片顯示（參見本院卷第四十頁），原告係於其門外緊貼牆壁豎立擺放鞋櫃，而所有鞋子均收納於鞋櫃，該處固屬公共走廊空間，惟「鞋櫃」如何能謂「雜物」？且其安放位置，更非屬柵欄、門扇，或廣告物、私設路障等可比。被告訴代雖稱鞋櫃對其所有權人或許不是雜物，但對其他住戶而言就是雜物等語（參見本院卷第五十五頁背面）。惟將每家每戶均必備之鞋櫃視為雜物？實非為社會所能接受的法律解釋，且重點仍在如此緊貼於牆壁設置的鞋櫃，明顯不致妨礙住戶逃生避難及出入通行，應堪認定，是原處分適用公寓大廈管理條例第十六條第二項前段處罰原告，自有認事用法違誤之情。
- (五) 被告另以如果區分所有人會議有約定不得擺放鞋櫃等，被告實難向之解釋此並無影響公共安全等語（參見本院卷第五十六頁）。惟查本件經原告提出之社區住戶規約並無此種明文（參見本院卷第五十九頁以下），至於卷附該社區樓層梯廳違規通知單（參見本院卷第三十四頁背面以下），例示記載鞋子、雨傘、鞋櫃、自行車（娃娃車）、滑板、花瓶、菜籃車、及其他雜物等記載，竟還有腳踏墊等。令本院認為該社區管理已到矯往過正，不無誤解法令之程度。是依職權發函該管理委員會，是否係經區分所有人會議之執行？經該管理委員會以一〇四年十一月二十七日順林桂冠(104)字第000000000號函覆表示，區分所有人會議係決議「管委會將依公寓大廈管理條例相關規定配合辦理」等情，而管委會將依桃園縣政府函示暨公寓大廈管理條例第十六條規定執行取締並提報等語（參見本院卷第六十九頁）。而所謂桃園縣政府函示係指改制前縣府一〇三年二月十二日府工使字第0000000000號函內容，而細繹該函係針對社區某住戶（並非本件原告）長期佔用共通走廊堆置雜物及樓梯間曬衣服一案前往稽查結果，認此種情事係屬通案，而發文要求改善，並無列舉不得放置鞋櫃，甚或腳踏墊等物（參見本院卷第七十六頁以下）。此顯係

管委會過度引申，而住戶區分所有人會議亦未加區分，對管委會的過度引申及執行取締行為，照單全收所致（參見本院卷第七十九頁以下）。惟該決議仍以「阻礙逃生」為前提（參見本院卷第八十頁），並非不以個案判斷，而一律構成公寓大廈管理條例第十六條第二項前段之「堆置雜物」及「妨礙出入」，此不可不辨。尤其執行區分所有人決議的管委會，如執法過度嚴苛，昧於常情，不僅違反公寓大廈管理條例之規定，且有不盡人情之憾。此外，即使不得放置鞋櫃屬區分所有權人會議決議事項，原告所為至多僅構成不遵區分所有人會議或管委會決定之行為，就此公寓大廈管理條例並無相關罰則，業據被告訴代自承在卷。

（六）綜上所述，原告所為既不構成公寓大廈管理條例第十六條第二項前段規定之要件，即使有違反區分所有人會議決議事項，本條例亦無其他處罰規定，是原處分自有違法不當，訴願決定未查而予維持，亦有不合，應均撤銷如主文。

五、本件主要爭點事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決不生影響，無一一論述之必要，併予敘明。

據上論結，本件原告之訴為有理由，依行政訴訟法第二百三十六條、第九十八條第一項前段，判決如主文。

中 華 民 國 105 年 3 月 25 日
臺灣桃園地方法院行政訴訟庭
法 官 錢 建 榮

上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀，上訴狀並應記載上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容或依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書（上訴狀及上訴理由書均須按他造人數附繕本），並應繳納上訴費新臺幣3000元。

中 華 民 國 105 年 3 月 25 日
書記官 劉 宗 源