

臺北高等行政法院判決

地方行政訴訟庭第二庭

114年度簡字第180號

原告 黃莉

被告 臺北市政府都市發展局

代表人 簡瑟芳

訴訟代理人 邱安慧

呂秋華

任惠君

上列當事人間公寓大廈管理條例事件，原告不服被告民國113年10月22日北市都建字第11360445961號裁處書及臺北市政府114年2月8日府訴三字第1136087142號訴願決定，提起行政訴訟，本院於114年6月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣2,000元由原告負擔。

事實及理由

一、程序事項：按行政訴訟法第229條第2項第2款之規定，因不服行政機關所為新臺幣（下同）50萬元以下罰鍰處分而涉訟者，應適用簡易訴訟程序。查本件原告不服被告裁處書所裁罰之4萬元罰鍰，核其屬前揭規定，適用簡易程序，合先敘明。

二、事實概要：原告為臺北市內湖區「城市DJ」大樓（下稱系爭大樓）建物門牌臺北市○○區○○○路0段000巷00弄00號8樓之1（下稱系爭建物）之所有權人。被告依陳情查得原告於系爭建物之共同走廊堆置鞋櫃3座、置物箱、紙箱等雜物，涉違反公寓大廈管理條例第16條第2項規定，乃以113年9月12日北市都建字第11361659571號函通知原告於文到20日內以書面陳述意見，經原告於同年月27日陳述意見並檢附改

善之現場照片供核。嗣被告於113年10月16日派員至現場勘
查，發現現場仍堆置鞋櫃3座、置物箱、紙箱等雜物，爰認
定原告違反公寓大廈管理條例第16條第2項規定，遂依同條
例第49條第1項第4款等規定，以113年10月22日北市都建字
第11360445961號裁處書（下稱原處分），處原告4萬元罰
鍰，並限期於文到15日內改善完畢並向臺北市建築管理工程
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。原告不服，提起訴願，經臺北市政府114年2月8日府
訴三字第1136087142號訴願決定（下稱訴願決定）駁回訴
願。原告仍不服，遂提起本件行政訴訟。

三、本件原告主張：

（一）、因屋內蚊蟲和螞蟻甚多致小孩持續生病，且母親2日後即將
抵臺，原告便於113年10月16日進行家中大掃除，因有噴灑
殺蟲劑，地面濕滑，且門口空間狹小亦恐噴到物品，故暫時
將屋內門口之物品放置門外，待擦乾地板便將所有物品拿進
屋內，時間約莫10幾分鐘，卻碰巧遇被告機關人員前來拍
照，致遭裁罰，原告不知對方何時前來，惟原告通常係於週
三下午之時間打掃。

（二）、原告僅臨時暫放10幾分鐘便將物品拿進屋內，應不屬堆置雜
物占用梯廳妨礙安全等情，法律應是處罰長期放置之情形，
訴願機關逕憑照片便認定兩次堆放事件雷同，而否定此次暫
放之實，未予調查事實，顯不合理。另原告對繁體字不甚敏
感，被告稱有多次勸告，惟原告未曾收過、看過，原告獨自
一人忙於工作、養家，幾乎未有時間去看社區公告，社區應
告知住戶此事，而非僅張貼紙，否則有失公平。

（三）、並聲明：

1、訴願決定及原處分關於4萬元罰鍰部分均撤銷。

2、訴訟費用由被告負擔。

四、被告答辯則以：

（一）、查原告113年9月27日函覆被告已改善清空完畢，復經被告
113年10月16日現場稽查，現況堆積雜物仍未清除完畢，又

01 兩次違規堆放之雜物內容與方式均雷同，尚難認係暫時堆
02 放。次查公寓大廈之共同走廊本應維持淨空以保持暢通無
03 阻，一經堆置物品、擺放雜物，即違反公寓大廈管理條例第
04 16條第2項之規範及立法意旨，原告放置雜物之行為即生影
05 響公共安全之虞，該當該條項之構成要件。

06 (二)、並聲明：

07 1、原告之訴駁回。

08 2、訴訟費用由原告負擔。

09 五、本院之判斷：

10 (一)、本件所涉之法令：

11 1、公寓大廈管理條例第1條第1項：為加強公寓大廈之管理維
12 護，提昇居住品質，特制定本條例。

13 2、公寓大廈管理條例第3條第1、2、3、4、5、6、8款：本條例
14 用辭定義如下：一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築
15 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
16 基地。二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部
17 分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。三、專有部分：
18 指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分
19 所有之標的者。四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之
20 其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。五、
21 約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權
22 人使用者。六、約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定
23 供共同使用者。……八、住戶：指公寓大廈之區分所有權
24 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
25 者或業經取得停車空間建築物所有權者。

26 3、公寓大廈管理條例第4條第1項：區分所有權人除法律另有限
27 制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他
28 人干涉。

29 4、公寓大廈管理條例第7條第2款：公寓大廈共用部分不得獨立
30 使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部
31 分：二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之

01 通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。

02 5、公寓大廈管理條例第16條第2項、第5項：住戶不得於私設通
03 路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、
04 共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇
05 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
06 道妨礙出入（第2項）……。住戶違反前四項規定時，管理
07 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
08 從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理（第5項）。

09 6、公寓大廈管理條例第49條第1項第4款：有下列行為之一者，
10 由直轄市、縣（市）主管機關處4萬元以上20萬元以下罰
11 鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行
12 者，得連續處罰：四、住戶違反第16條第2項或第3項規定
13 者。

14 (二)、上揭事實概要欄所載事實，已經兩造分別陳述在卷，並有訴
15 願決定、個人戶籍查詢、現場照片、被告113年9月12日北市
16 都建字第11361659571號函、原告113年9月27日陳述意見
17 函、系爭建物土地登記謄本、原處分及各該送達證書等在卷
18 可稽（見原處分卷第1至9、57、59至62、67、69至72頁），
19 洵堪認定。

20 (三)、依據公寓大廈管理條例第3條及相關內容可知，公寓大廈內
21 之所有可區分為專有部分、共用部分、約定專用部分、約定
22 共用部分，再依據同條例第4條及第7條之規範可知，除了專
23 有部分外，尚有共用或經約定為共用之部分，約定專用部分
24 則屬本為共用部分經約定供特定區分所有權人使用，而所謂
25 之共用部分，則可理解為專有部分以外之部分。再回到該條
26 例第7條第2款之內容可知連通數個專有部分之走廊，及其通
27 往室外之通路或門廳，均屬共用部分，且不得約定為專用部
28 分。本件系爭建物之專用部分，應以其通往專用部分之大門
29 為界，也就是在系爭建物之大門內為專用部分，大門外即屬
30 於所謂之共用部分。

31 (四)、依據公寓大廈管理條例第16條第2、5項之規定，如有於前開

01 共用部分即本件大門外堆放雜物者，經管理委員會制止而仍
02 不遵從者，即可報請主管機關處理。就該規範中堆放雜物而
03 言，只要有於共用部分堆放自己所有之雜物，不論時間長
04 短，均屬於違反該條之規定，不會因為是暫時放置或長期放
05 置而影響構成要件，更簡單的說法是，該條之堆放雜物，類
06 似於刑事法上即成犯概念。又管理委員會之制止概念，不以
07 需對特定對象發文制止或有實際之制止行為，凡是以公告、
08 函文告知者，均屬此處所謂之制止。

09 (五)、本件系爭建物之管理委員會於報請主管機關前之113年3月29
10 日公告該社區住戶不得於梯廳及安全梯間堆放雜物，且於
11 113年4月9日發文勸導原告，嗣於113年4月22日公告將請主
12 管機關處理，但仍給予包含原告在內之行為人清理之時間，
13 再於6月5日告知包含原告在內之系爭大樓行為人，並於6月
14 18日再次發函給原告，有系爭大樓館委會發函被告之函文及
15 附件在卷可查（見原處分卷第41至57頁）。是以，管委會業
16 已多次通知並制止，促使原告將堆放於屋外之物品移除，原
17 告仍未移除，於被告檢查時仍堆放於屋外，且被告於第一次
18 檢查後有發函通知原告改正，原告雖有短暫改正，但於第二
19 次複驗時，有物品堆於系爭建物之專用部分外，此為兩造所
20 不爭執，是以，原告仍屬於違反公寓大廈管理條例第16條第
21 2項之違章，被告據以處罰，並無違誤。

22 (六)、原告以其暫時堆放及對繁體字不熟悉為由，然該堆放雜物屬
23 於即成行為之概念，則只要有堆放即屬構成。另關於文字熟
24 悉度之問題，查前開首次公告直至開罰之時，有超過半年之
25 時間，原告尚非不可詢問管委會或其他住戶而瞭解相關內
26 容。是以，原告主張尚非可採。

27 六、綜上所述，原告主張各節，均非可採，被告以原處分裁處原
28 告，並無違誤，訴願決定遞予維持，亦無不合。原告訴請撤
29 銷訴願決定及原處分關於4萬元罰鍰部分，均無理由，應予
30 駁回。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證

據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論列，併予敘明。
八、本件第一審之訴訟費用為2,000元，由敗訴之原告負擔，爰
確定如主文第2項所示。

九、據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第236
條、第195條第1項後段、第98條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 6 月 30 日
法 官 唐一強

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於送達後20日內，以原判決違背法令為理
由，向本院地方行政訴訟庭提出上訴狀並表明上訴理由（原
判決所違背之法令及其具體內容，以及依訴訟資料合於該違
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日內補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起
上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他
造人數附繕本）。

三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，
逕以裁定駁回。

中 華 民 國 114 年 6 月 30 日
書記官 陳達泓