

建管組

臺北高等行政法院

函

副本

10055

臺北市徐州路5號

地址：11159臺北市士林區文林路725號

傳真：28333071

股別：地股 承辦人：李承翰

聯絡電話：(02)2833-3822 分機：656

受文者：內政部

發文日期：中華民國106年3月31日發文

發文字號：院鴻地股105簡上00092字第 1060003130 號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：檢送上訴人桃園市政府與被上訴人陳文胤間公寓大廈管理條例事件全案卷宗3宗，請查收。

說明：

- 一、上開事件經上訴人提起上訴，前由貴院於105年6月1日以桃院豪行語104簡56字第1050013755號函送交本院審理。茲經本院105年度簡上字第00092號判決廢棄原判決，並自為判決。
- 二、附送：卷證標目1件（卷宗證物詳標目所載）、判決正本3件。
- 三、副本抄送各送卷機關，其中除桃園市政府外，餘另附送判決正本1件。各機關卷宗，併由貴院另行檢還。

正本：臺灣桃園地方法院

副本：內政部、桃園市政府

院長吳明鴻

審判長陳秀娛 決行

明貴

106. 4. 11

內政部



1060028417 106/04/10

臺北高等行政法院判決

105年度簡上字第92號

上訴人 桃園市政府 設桃園市桃園區縣府路1號

代表人 鄭文燦（市長）住同上

訴訟代理人 鄭華合 律師

被上訴人 陳文胤 住桃園市平鎮區忠孝路99號8樓

上列當事人間公寓大廈管理條例事件，上訴人不服中華民國105年3月25日臺灣桃園地方法院104年度簡字第56號行政訴訟判決，提起本件上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄

被上訴人在第一審之訴駁回

第一審及上訴審訴訟費用均由被上訴人負擔

理 由

一、緣被上訴人為桃園市平鎮區忠孝路101號「順林桂冠社區」住戶，居住在65巷12號8樓E棟。於民國103年11月3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103年11月1日、4日於社區佈告欄張貼公告要求自行拆除後，並於同年11月12日再行複查仍未移除，遂於103年11月19日以（103）順林桂冠管字第1031119號函文（下稱管委會103年11月19日函），依公寓大廈管理條例第16條第2項、第5項及第36條第5款等規定，提報上開社區住戶（即被上訴人）違規，由上訴人依法處理。上訴人所屬工務局（下稱工務局）即於103年11月26日以桃工使字第1030087716號函（下稱工務局103年11月26日函）請被上訴人於103年12月31日前改善完成，並請該管委會於期限後，複查、檢送被上訴人改善完竣之照片，且提報上訴人撤銷列管

。嗣管委會以104年1月5日（104）順林桂冠管字第104010501號函（下稱管委會104年1月5日函）提報複查後之照片及清冊，工務局即於104年1月9日以桃工使字第1040001028號函（下稱工務局104年1月9日函）告知被上訴人違規情事、相關條例及罰則，並再次限期函請被上訴人應於104年1月23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上訴人。嗣管委會於104年1月20日以（104）順林桂冠管字第104012001號函（下稱管委會104年1月20日函）提報複查後之照片及清冊後，上訴人即於104年1月26日派員親赴現場，查證本件被上訴人樓梯間堆放雜物情事，經查證後被上訴人仍未改善，上訴人即以104年2月16日府工使字第104004311號裁處書（下稱原處分）裁處被上訴人罰鍰新臺幣（下同）4萬元，並限期文到30日內改善，屆期若未改善者，得連續處罰。被上訴人不服，提起訴願，遭內政部105年5月28日台內訴字第1040037960號訴願決定駁回，被上訴人仍不服，提起行政訴訟，經原審法院104年度簡字第56號判決（下稱原判決）「訴願決定及原處分均撤銷」。上訴人不服，遂提起本件上訴。

- 二、被上訴人起訴主張略以：被上訴人為桃園市平鎮區順林桂冠社區之住戶，被上訴人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？上訴人僅憑管委會、保全人員說詞，未有實質證據逕自裁處被上訴人。管委會之委員與保全人員係玩二手政策，社區是規定什麼東西都不可以擺，但是被上訴人母親認為我們自己的門口為什麼要被管。被上訴人一直被管委會用違規通知單告知，管委會主委告知在（104年）1月23日前如果搬走就不會被罰，被上訴人在1月23日就搬走，管委會當天也有來照相存證，但上

訴人於1月26日來現場會勘時認為被上訴人沒有搬走，被上訴人不知道是被如何認定違規。被上訴人起訴狀所附的照片不是自己留存的，而是管委會給的相片紀錄，但不否認有可能是1月26日時，被上訴人母親又將鞋櫃搬回原位。這是社區內兩個住戶的糾紛摩擦，引發到大家門口都不可以放置任何東西，連腳踏墊都不行，被上訴人擺放的是鞋櫃，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，管委會就不管了，被上訴人覺得這個處罰完之後，又回復大家都可以擺放的原狀，一點意義都沒有等語。並聲明請求判決撤銷訴願決定及原處分。

三、上訴人抗辯略以：按依公寓大廈管理條例第16條第2項、第49條第1項第4款規定，及內政部營建署98年7月21日營署建管字第0980046326號函令（下稱內政部營建署98年7月21日函釋）等明文。查被上訴人於公設梯廳間之公共區域堆置雜物等私人物品，業已違反公寓大廈管理條例第16條第2項住戶不得在樓梯間、共同走廊等處所堆置雜物之規定，為維護公共安全，上訴人多次函請被上訴人於限期內改善以免受罰，並於104年1月26日親赴現場複查，但被上訴人仍未改善該違規等語，資為抗辯。並聲明請求判決駁回被上訴人之訴。

四、原審為上訴人敗訴之判決略以：（一）查被上訴人為「順林桂冠社區」住戶，對於如事實欄所述於樓梯間放置鞋櫃的經過，及管委會、上訴人多次發函要求改善等情並不否認，雖主張104年1月23日已將鞋櫃搬進屋內，惟審理中不否認有可能於同月26日上訴人來現場複查前，母親復將鞋櫃搬到屋外原處所。惟被上訴人仍主張，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。對此上訴人並不爭執，然上訴人仍以原處分認定被上訴人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16條第2項為由處罰上訴人。(二)按依公寓大廈管理條例第16條第2項、第5項、第49條第1項第4款規定及內政部營建署98年7月21日函釋說明，足認公寓大廈管理條例第16條第2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，亦即如上訴人訴代當庭所稱，有妨害公共安全之虞者。惟查原處分係以被上訴人於共同走廊「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16條第2項為由處罰被上訴人。查依管委會及上訴人蒐證之相片顯示，被上訴人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。上訴人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。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16條第2項前段處罰被上訴人，自有認事用法違誤之情。(三)又上訴人另以如果區分所有人會議有約定不得擺放鞋櫃等，上訴人實難向之解釋此並無影響公共安全等語。惟查本件經被上訴人提出之社區住戶規約並無此種明文，至於卷附該社區樓層梯廳違規通知單，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。原審

認為該社區管理已到矯往過正，不無誤解法令之程度。是依職權發函該管委會，是否係經區分所有人會議之執行？經管委會以104年11月27日順林桂冠（104）字第104112701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16條規定執行取締並提報等語。而所謂桃園縣政府函示係指改制前縣府103年2月12日府工使字第1030029118號函內容，而細繹該函係針對社區某住戶（並非本件被上訴人）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。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。惟該決議仍以「阻礙逃生」為前提，並非不以個案判斷，而一律構成公寓大廈管理條例第16條第2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，被上訴人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。綜上，被上訴人所為既不構成公寓大廈管理條例第16條第2項前段規定之要件，即使有違反區分所有人會議決議事項，該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，應均撤銷等語，為其判斷之基礎。

五、本院查：

(一)按「為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，特制定本

條例。」「本條例用辭定義如下：……四共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：……二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。……」「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」「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。」公寓大廈管理條例第1條第1項、第3條第4款、第7條第2款、第9條第2項、第16條第2項前段、第5項定有明文。又按「（第1項）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。……」同條例第49條第1項第4款亦有明定。蓋公寓大廈管理條例之立法意旨乃「為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質」，此為該條例第1條第1項所明定；又依同條例第16條第2項之立法意旨及規範目的，係為維護建築物公共安全及避免妨礙逃生避難，公寓大廈樓梯間、共同走廊或防空避難設備本應維持暢通，始能保持逃生避難無阻，妥適管理維護公寓大廈居住者之安全並提昇居住品質。故公寓大廈住戶不得於此處堆置雜物、設置柵欄、門扇而妨礙建築物公共安全

及逃生避難，否則管委會應予制止或按規約處理，倘該住戶經制止而不遵從者，並得依同條例第16條第5項規定，報請主管機關處理，主管機關亦得依同條例第49條第1項第4款規定，對該住戶裁處罰鍰；上開規定關於「住戶不得於……樓梯間等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用」係以「或」與「違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入」部分分別規定，故二者應屬不同之行為態樣與違規要件。而「妨礙出入」係屬私設路障及停車位侵占巷道之要件，若於樓梯間等處所堆置雜物，則並無此要件，合先陳明。

- (二)查本件被上訴人放置鞋櫃之公用樓梯間，原為供住戶通行使用，按公寓大廈管理條例第7條第2款及第9條第2項之規定，係屬公寓大廈共用部分，不得供做專有部分或約定專用部分使用，住戶應依其設置目的及通常使用方法使用該等共用部分。為達維護公共安全之目的，公寓大廈管理條例第16條第2項明定樓梯間等處所不得擅自堆置雜物或設置柵欄、門扇等，以免妨礙逃生避難，係因公寓大廈之共同走廊及樓梯間本應維持暢通無阻，始能避免妨礙逃生避難，若一經堆置物品，則因所堆置物品之空間係佔據前揭公共空間，自難免會影響該公共空間之出入或通行之虞，此即與該原本設置之目的有違。尤其是在有緊急狀況下抑或照明不足等情形時，苟該公共空間堆置物品，不論是設置柵欄、門扇，抑或放置如本件情形之鞋櫃，因屬個人住戶所設置或擺放之行為，則其設置或擺放是否妥適或有無管理，均屬個人住戶私人所為，非全體住戶所能知悉或注意，即有可能造成欲利用該公共空間者通行或出入之阻礙，違反上開條文之規範目的及立法意旨，此與堆置物品之屬性、大小及堆置之目的無關。是以，被上訴人在自家門外之公設樓梯間擺放鞋櫃之行為，因該擺

放地點乃屬該樓層住戶（包括被上訴人一家人）利用逃生避難通行之空間，係屬公寓大廈之專有部分以外，供共同使用部分，且依前述公寓大廈管理條例第7條第2款規定，不得為約定專用部分，而僅得為「通行」之通常使用。被上訴人在該共用部分，放置鞋櫃供自家使用，依上規定及說明，即已違反公寓大廈管理條例第16條第2項前段規定，係屬違反共同樓梯間通常使用方法，妨礙該規範目的所設之通行逃生避難功能，甚為明確。

(三)次查本件被上訴人經管委會多次張貼公告要求自行拆除，並分由管委會、工務局多次通知改善而未為改善，此為被上訴人所不爭，復有該管委會公告、管委會103年11月12日順林桂冠（103）字第103111201號函、管委會103年11月19日函、104年1月5日函、104年1月20日函、工務局103年11月26日函、104年1月9日函等件在卷可按（參見訴願卷第26～27頁、第28～42頁、第43～44頁、第46～51頁、第52～53頁、第55～58頁）；且經上訴人於104年1月26日派員勘查被上訴人梯間（即E棟12號8樓）堆放雜物，經現勘仍未改善等情，有複查紀錄表暨所附照片在卷可按（參見訴願卷第59～63頁），參諸該照片顯示該公共空間有設置鞋櫃，鞋櫃外並有數雙鞋子置於其外等情，是上訴人審認被上訴人業已違反公寓大廈管理條例第16條第2項之規定，於104年2月16日以原處分裁處被上訴人罰鍰4萬元，並限期文到30日內改善，屆期若未改善者，得連續處罰，合於前揭規定，於法並無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合。原判決以被上訴人所放置之鞋櫃緊貼牆壁豎立擺放，並將所有鞋子收納於鞋櫃中，並不妨礙通行出入及逃生避難，並未違反前揭條文維護公共安全之立法目的為由，主張上訴人對其裁罰為違法，即非可採；原

判決另論及順林桂冠社區規約並無明文規定不得擺放鞋櫃等物品，即使不得放置鞋櫃屬區分所有權人會議決議事項，被上訴人所為僅構成不遵守區分所有權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云云，顯係無視公寓大廈管理條例第16條第2項之規定係屬法律基於公益目的之強制規定，若於公共走廊、公設梯間置放物品，即違反上開條文之規範目的及立法意旨，此與社區規約是否明文規定堆置物品之屬性，住戶堆放物品之用途、目的以及物品靠牆擺放整齊與否均屬無涉。至被上訴人固陳稱管委會主委告知在104年1月23日前如果搬走就不會被罰，其也在1月23日就搬走云云，惟被上訴人此部分所陳縱屬實在，然被上訴人對於上訴人嗣於104年1月26日派員前往現場勘查時，確仍有堆放鞋櫃被查獲乙事不爭執，且有相關照片在卷可按，自難認其確已盡改善之責，被上訴人據此主張免責云云，自不足採。

(四)綜上所述，被上訴人於共同走廊（公共區域、公設梯廳）堆置雜物等，經現場稽查仍未改善，上訴人本於前開違規情節而認定被上訴人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款規定，以原處分裁處被上訴人法定最低額度之罰鍰4萬元，並限期文到30日內改善，屆期若未改善者，得連續處罰，業經敘明理由，經核已考量被上訴人違章之程度，亦無違反比例原則，並無違誤；訴願決定予以維持，亦無不合。原判決撤銷訴願決定及原處分，自屬違誤，其違法影響判決結論。上訴意旨據以指摘原判決違法，求予廢棄，為有理由。又因本件事實已臻明確，原判決係涵攝錯誤，自應由本院將原判決廢棄，並駁回被上訴人在第一審之訴。

六、據上論結，本件上訴為有理由，依行政訴訟法第236條之2第3項、第256條第1項、第259條第1款、第98條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 106 年 3 月 14 日

臺北高等行政法院第七庭

審判長法 官 陳 秀 嫻

法 官 鍾 啟 煌

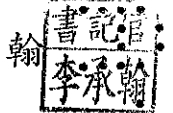
法 官 李 君 豪

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 106 年 3 月 14 日

書記官 李 承 翰



以稿代簽

檔 號：105/09051201

保存年限：永久

內政部營建署（函）稿

機關地址：台北市八德路二段342號

聯絡人：陳雅芳

聯絡電話：02-87712684

電子郵件：fanny108@cpami.gov.tw

傳真：02-87712709

受文者：如行文單位

發文日期：

承辦單位：建築管理組

發文字號：營署建管字第1052907566號

收文日期：創

速別：普通件

收文字號：創

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明二

主旨：關於公寓大廈管理條例第16條執行疑義一案，請查照。
說明：

一、復貴處105年4月13日桃建寓字第1050015564號函。

二、按「依據本部93年6月17日以台內營字第0930084423號函釋及本署96年10月30日營署建管字第0960056961號函示，並參照最高行政法院96年10月12日96年判字第1839號判決，有關公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第16條第2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占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16條第2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16條第2項規定處理。」前經本部97年6月30日內授營建管字第0970805010號函明釋在案（如附件），來函所詢事宜，請依個案事實之認定及上述有關規定，本於職權核處。

正本：桃園市政府建築管理處

發文 監印

P1



營建署：營署建管字1052907566

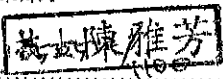
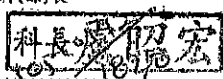
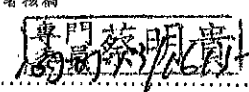
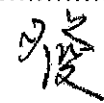
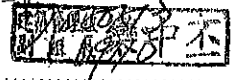
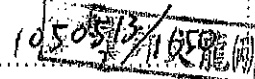
1/5

副本：本署建築管理組

署長 許○○

(公寓大廈管理事宜)

第一層決行

承辦人 	組室主管 	副主任	副署長
科(課)長 	署核稿 	主任秘書 1050813/1650	署長 
單位核稿 	總工程司		

專門委員

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10558台北市八德路2段342號（營建署）

聯絡人：黃新達

聯絡電話：(02) 8771-2706

電子郵件：dadar@cpami.gov.tw

傳 真：(02) 8771-2709

受文者：本部營建署建築管理組

發文日期：中華民國97年6月30日

發文字號：內授營建管字第0970805010號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送本部97年6月19日召開公寓大廈管理條例第16條第2項所稱「退縮空地」認定範圍之疑義乙案會議紀錄乙份，請查照。

正本：臺北市府、高雄市政府、臺北縣政府、臺灣省20縣（市）政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、法務部、內政部法規委員會、內政部營建署建築管理組鄭組長元良、本部營建署謝副組長偉松、本部營建署楊科長哲維、本部營建署黃幫工程司新達、本部營建署陳幫工程司清茂、本部營建署李技佐佳音

副本：本部營建署建築管理組

部長 廖了以

依權責劃分規定授權業務主管決行

明貴

會議紀錄

一、開會事由：研商公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項所稱「退縮空地」認定範圍之疑義乙案

二、開會時間：97 年 6 月 19 日（星期四）上午 9 時 30 分

三、開會地點：本部營建署 B1 第 1 會議室

四、主持人：鄭組長元良

記錄：黃新達

五、出（列）席單位及人員：

單 位	職 稱	名
法務部		請假
本部法規委員會		請假
臺北市府	科長	唐 錦 池
高雄市政府		請假
臺北縣政府		請假
基隆市政府		林 中 立
桃園縣政府		請假
新竹市政府		鄭明遠
新竹縣政府	技士	黃 基 宏
苗栗縣政府		
臺中市政府	技士	林 隆 安
臺中縣政府		
彰化縣政府	技士	陳 威 宏
南投縣政府		
雲林縣政府		

單 位	職 稱	名 稱
嘉義市政府	科長	林尚卿
嘉義縣政府	技士	劉石新
臺南市政府		
臺南縣政府		
高雄縣政府	技士	胡希賢
屏東縣政府	技士	楊慶熙
宜蘭縣政府	技士	陳照球
花蓮縣政府		
臺東縣政府		
澎湖縣政府	技士	陳國民
金門縣政府		
連江縣政府		張良文
本部營建署建築管理組	組長	
	副組長	顏偉松
	科長	楊哲維
	第工務司	黃新達
	技佐	李佳音
	第工務司	陳清茂

六、主席致詞：略。

七、討論事項及決議：

案由：關於公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項所稱「退縮空地」認定範圍之疑義，提請討論。

決議：

1. 依據本部 93 年 6 月 17 日以台內營字第 0930084423 號函釋及本署 96 年 10 月 30 日營署建管字第 0960056961 號函示（如附件），並參照最高行政法院 96 年 10 月 12 日 96 年判字第 1839 號判決，有關公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 16 條第 2 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占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 16 條第 2 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 16 條第 2 項規定處理。
2. 至關上開條例第 16 條第 2 項所稱「退縮空地」，查「建築技術規則建築設計施工編」有因臨接道路寬度不足而退縮者、自建築線或基地內通路邊退縮設置人行道者、因臨接道路邊緣帶而退縮者、指定牆面線而退縮者，或「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」有因考量新舊市區不同性質因地制宜發展需要退縮者，或「實施都市計畫以外地區建築物管理辦法」與「實施區域計畫地區建築管理辦法」有因臨接公路、道路退縮者，或其他法令有類似退縮規定者。然依上開函釋及判決意旨，條例第 16 條第 2 項之適用，非僅限於上開規定退縮之處所，該住戶使用行為如有妨礙「維護建築物公共安全及逃生避難與出入通行」目的時，即受本條文規定之限制。
3. 另住戶於「共用部分」之使用行為，應依其設置目的及通常使用方法為之，但另有約定者從其約定，為條例第 9 條第 2 項所明定。倘住戶之使用行為違反條例第 9 條第 2 項規定時，得依同條文第 4 項規定辦理。至於一行為若違反數個行政法上義務

規定者，請依行政罰法第 24 條規定核處。

附帶決議：目前本署刻正委託辦理「公寓大廈管理條例暨相關子法研修」事宜，為結合地方實務執行，以落實公寓大廈管理，各直轄市、縣（市）政府如有具體修法意見，請於文到一個月內提送本署彙整。

八、散會。

副本

內政部 函

受文者：本部營建署建築管理組

速別：

密等及解密條件：普通

發文日期：中華民國九十三年六月十七日

發文字號：台內營字第0930084423號

附件：如文

機關地址：100台北市徐州路五號
聯絡電話：02-57712706

主旨：有關函詢公寓大廈管理條例第十六條第二項執行疑義乙案，復如說明，請查照。

- 一、復本部營建署案陳貴府九十二年十一月十八日府工宅字第○九二○一八三三二四號函暨九十二年四月七日府工管字第○九三○〇五四二三九號函。
- 二、查臺北高等行政法院八十九年度判字第二八〇號及最高行政法院九十二年度判字八三七號判決係針對公寓大廈管理條例修正前第八條第二項規定所為之判決，乃就個案事實所為認定，合先敘明。
- 三、按公寓大廈管理條例第十六條（以下簡稱本條文）第二項規定，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。住戶違反前開規定時，依同條第五項規定，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。查前條項之規定，雖以違反特定作為義務之行為為規範對象，然本項規定之違法行為態樣與第八條之規定不盡相同。

四、又按本條文第二項立法意旨及規範目的，係為維護公共安全之目的，明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佔巷道妨礙出入，以免妨礙逃生避難。查條例尚無一興建人且與建中一之有關規定。是所詢本條文第二項有無須適用前述判決所揭示一興建人且與建中一之有關規定，是否影響妨礙逃生避難之原則下，對違法住戶予以處理。第二項規定之行為是否影響妨礙逃生避難之原則下，對違法住戶予以處理。第五、有關本條文第二項或第三項制止之程序，經查本部九十二年四月十五日台內營字第○九三○○○五四四二號函示有案（諒達），併於陳明。

正本：臺中市府、本部中辦辦公室（請刊登公報）
 副本：臺北市府、高雄市府、基隆市府、臺北縣政府、桃園縣政府、苗栗縣政府、新竹縣政府、新竹市政府、台中縣政府、彰化縣政府、南投縣政府、宜蘭縣政府、花蓮縣政府、台東縣政府、雲林縣政府、嘉義縣政府、嘉義市政府、台南縣政府、台南市政府、高雄縣政府、屏東縣政府、澎湖縣政府、金門縣政府、連江縣政府、本部法規委員會、本部營建署建築管理組、本部營建署建築管理組三科

部長 蘇嘉全

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：10856台北市八德路2段342號
聯絡人：黃新達
聯絡電話：(02) 8771-2706
電子郵件：dadar@cpami.gov.tw
傳真電話：(02) 8771-2709

受文者：本署建築管理組

發文日期：中華民國96年10月30日

發文字號：營署建管字第0960056961號

連別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：關於公寓大廈管理條例第16條第2項規定適用處所之疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府96年10月12日府授都建字第09662401800號函。
- 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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第16條第2項所明定，故前揭條文列舉之處所，住戶堆置雜物、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之行為時，始有條例第16條規定之適用。

正本：臺北市政府

副本：本署建築管理組

署長林欽榮

止 本

發文方式：郵寄（普通掛號）

檔 號：

保存年限：

桃園市政府建築管理處

建管組

10556

臺北市松山區八德路2段342號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號

承辦人：羅先生

電話：3322101轉6113

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國105年4月13日

發文字號：桃建寓字第1050015564號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：判決書1份

裁處書1份

主旨：有關公寓大廈管理條例第16條第2項規定之樓梯間堆置雜物之雜物疑義一案，詳如說明，惠請貴署釋示，請鑒核。

說明：

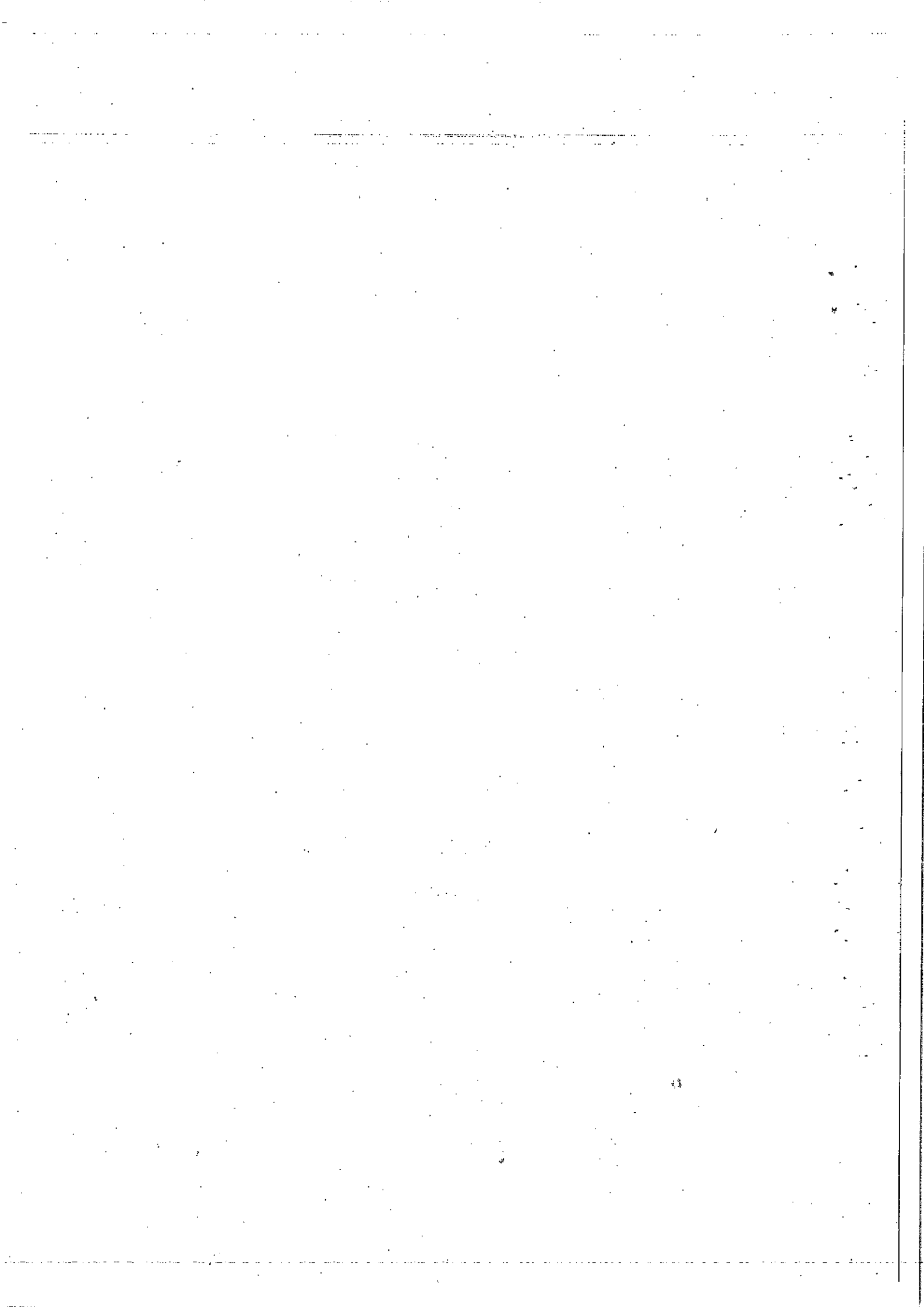
- 一、依據臺灣桃園地方法院105年3月25日104年度簡字第56號判決書辦理。
- 二、按公寓大廈管理條例第16條第2項：「住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。」，予以敘明。
- 三、再按臺灣桃園地方法院105年3月25日104年度簡字第56號判決書依四、本院之判斷第4條略以「...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」之理由，撤銷本府104年2月16日以府工使字第1040040311號裁處書。
- 四、有關前開條例規定中所指「樓梯間等處所堆置雜物」之雜物是否包含鞋櫃、腳踏墊等住戶用品？請貴署提供「雜物」之用辭定義及可擺放範圍為何？敬請貴署惠予釋示。

正本：內政部營建署

副本：本府建築管理處公寓大廈科

代理處長劉振誠

105. 4. 15



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 住桃園市平鎮區忠孝路99號8樓
被告 桃園市政府

設桃園市桃園區縣府路1號

代表人 鄭文燦 住同上

訴訟代理人 陳育時 住同上

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1040037960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

書記官

劉宗源

書記官

劉宗源

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：

原告為桃園市平鎮區忠孝路一〇一號「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

公寓大廈科 105/04/13 09:37



語股

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1031119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1030087716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104010501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104001028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104012001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104004311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1040037960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以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。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0930084423號函釋及本署九十六年十月三十日營署建管字第0960056961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0980046326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) 查原告為桃園市平鎮區忠孝路一〇一號「順林桂冠社區」住戶，居住在六十五巷十二號八樓B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0980046326號函釋謂（略以）：依據本部九十三年六月十七日台內營字第0930084423號函釋及本署九十六年十月三十日營署建管字第0960056961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佔巷道妨礙出入」，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104112701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1030029118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會議決議的管委會，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



副本

發文方式：郵寄（普通掛號回執）

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 裁處書

33001

桃園市桃園區縣府路1號新棟7樓

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號

承辦人：賴韻如

電話：03-3322101#6110~6114

傳真：03-3341478

受文者：本府工務局使用管理科(公安檔號：1040004)

發文日期：中華民國104年2月16日

發文字號：府工使字第1040040311號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為本市平鎮區「順林桂冠社區」住戶陳文胤君違反公寓大廈管理條例第16條第2項規定，依同法第49條第1項第4款規定處罰鍰新台幣40,000元整；請於文到30日內改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰如說明，請查照。

說明：

一、受處分人：

(一)姓名：陳文胤。

(二)統一編號或身分證字號：A123878267。

(三)住址：桃園市平鎮區廣興里48鄰忠孝路99號八樓。

二、違法事實：違反公寓大廈管理條例第16條第2項規定。

三、理由及法令依據：陳文胤君於共同走廊（公共區域、公設梯廳）堆置雜物等，經現場稽查仍未改善，已違反公寓大廈管理條例第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。」

四、證據：

(一)桃園市政府工務局104年1月9日桃工使字第桃工使字第1040001028號函、103年11月26日桃工使字第1030087716號函。

(二)順林桂冠社區管理委員會104年1月20日。(104)順林桂冠管字第104012001號函、104年1月5日。(104)順林桂冠管字第104010501號函、103年11月19日(103)順林桂冠管字第1031119號函。

(三)104年1月26日現場稽查紀錄表（桃園縣政府建築物安全之構造及設備檢（複）查紀錄表-列管編號039316）及現勘相片。

五、繳款方式及地點：請持處分書內所附之罰鍰繳納單（罰單編號：104C400025）於繳納單所示之繳款期限前至台灣銀行或郵局繳納，如逾期不繳納者，依行政執行法第11條規定移送法務部行政執行署強制執行。

六、注意事項：如對本處分不服，依訴願法第14條第1項、第58條第1項之規定，應自本處分書送達之次日起30日內，繕具訴願書正、副本（均含附件）逕送本府，並由本府函轉內政部提起訴願。相關表格請至桃園市政府入口網站（<http://www.tycg.gov.tw>）法務處-表格下載區-訴願審議業務表格下載區下載。

正本：陳文胤 君

副本：本府工務局使用管理科（公安檔號：410004）

市長鄭文榮

本案依分層負責規定授權科（組）長、主任決行

正本

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10017臺北市中正區徐州路5號

聯絡人：葉漢豪

電話：(02)23565150

傳真：(02)23976868

電子信箱：moi9145@moi.gov.tw

33001

桃園市桃園區縣府路1號

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國104年5月26日

發文字號：台內訴字第1040411424號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：檢送姚淑英因違反公寓大廈管理條例事件提起訴願案本部決定書正本1份，請查照。

說明：副本抄送本部訴願審議委員會（內附訴願決定書正本2份）。

正本：桃園市政府、姚淑英女士[桃園市平鎮區廣明路65巷8號4樓]

副本：本部訴願審議委員會【案號：1040260060】

部長陳威仁



都市發展局 104/05/28 09:44



1040139694

有附件

內政部訴願決定書

台內訴字第1040411424號

訴願人：姚淑英 住址：桃園市平鎮區廣明路65巷8號4樓

原處分機關：桃園市政府

訴願人因違反公寓大廈管理條例事件，不服原處分機關104年2月16日府工使字第1040040306號裁處書處分，提起訴願，本部決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人為桃園市平鎮區廣明路65巷8號4樓住戶，其於共同走廊(公共區域、公設梯廳)間堆置雜物，經順林桂冠社區管理委員會(下稱管委會)制止不從，該管委會遂以103年11月19日(103)順林桂冠管字第1031119號函請改制前桃園縣政府工務局依法辦理，經該局以103年11月26日桃工使字第1030087716號函請訴願人於103年12月31日前改善完成。因訴願人未於期限內完成改善，管委會乃再以104年1月5日(104)順林桂冠管字第104010501號函請原處分機關所屬工務局處理，並經該局以104年1月9日桃工使字第1040001028號函請訴願人於104年1月23日前改善完竣。嗣原處分機關於104年1月26日前往複查，發現現場仍未改善，原處分機關認訴願人已違反公寓大廈管理條例第16條第2項規定，爰依同條例第49條第1項第4款規定，以104年2月16日府工使字第1040040306號裁處書處訴願人新臺幣〈下同〉40,000元罰鍰，並限於文到30日內改善或履行義務、職務。訴願人不服，以其於私人空間放置鞋櫃，並不妨害逃生云云，提起訴願。案經原處分機關檢卷答辯到部，合予決定。

理 由

一、按公寓大廈管理條例第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

3

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5項規定：「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。…」

二、本件訴願人為桃園市平鎮區廣明路65巷8號4樓住戶，按公寓大廈之共同走廊不得堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，公寓大廈管理條例第16條第2項定有明文。經查，訴願人於系爭建物共同走廊(公共區域、公設梯廳)堆置雜物，經管委會制止不從，該管理委員會遂函請改制前桃園縣政府工務局依法辦理，並經該局函請訴願人於104年1月23日前改善完竣。嗣原處分機關於104年1月26日前往複查，發現現場仍未改善，此有建築物安全之構造及設備檢(複)查紀錄表及現場照片影本附卷可稽。是原處分機關認訴願人逾期仍未改善，已違反公寓大廈管理條例第16條第2項規定，爰依同條例第49條第1項第4款規定，以104年2月16日府工使字第1040040306號裁處書處訴願人40,000元罰鍰，並限於文到30日內改善或履行義務、職務。揆諸首揭法條規定，原處分並無不合，應予以維持。

綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第79條第1項規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員

委員

委員

委員

委員

委員

邱 昌 嶽

陳 立 夫

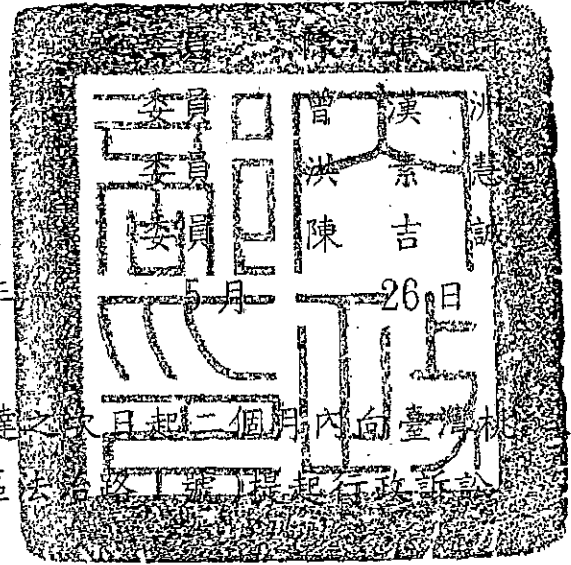
洪 文 玲

王 珍 玲

林 三 欽

顏 愛 靜

委員 龔 祖 仁



中 華 民 國 104 年

部 長 陳 威 仁

如不服本訴願決定，得於決定書送達之日起二個月內向臺灣桃園地方法院行政訴訟庭（桃園市桃園區法治路1號）提起行政訴訟。



以稿代簽

檔 號：105/09051201

保存年限：永久

內政部營建署（函）稿

機關地址：台北市八德路二段342號

聯絡人：陳雅芳

聯絡電話：02-87712684

電子郵件：fanny108@cpami.gov.tw

傳真：02-87712709

受文者：如行文單位

發文日期：

承辦單位：建築管理組

發文字號：營署建管字第1052907566號

收文日期：創

速別：普通件

收文字號：創

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明二

主旨：關於公寓大廈管理條例第16條執行疑義一案，請查照。
說明：

一、復貴處105年4月13日桃建寓字第1050015564號函。

二、按「依據本部93年6月17日以台內營字第0930084423號函釋及本署96年10月30日營署建管字第0960056961號函示，並參照最高行政法院96年10月12日96年判字第1839號判決，有關公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第16條第2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占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16條第2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16條第2項規定處理。」前經本部97年6月30日內授營建管字第0970805010號函明釋在案（如附件），來函所詢事宜，請依個案事實之認定及上述有關規定，本於職權核處。

正本：桃園市政府建築管理處

發文

監印

P1



營建署：營署建管字1052907566

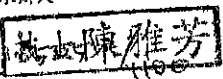
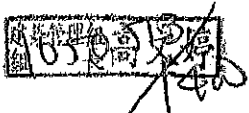
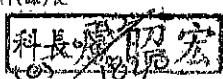
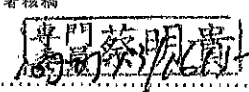
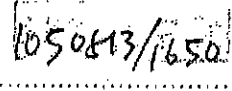
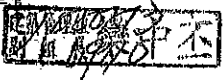
1/55

副本：本署建築管理組

署長 許○○

(公寓大廈管理事宜)

第一層決行

承辦人 	組室主管 	副主任	副署長
科(課)長 	署核稿 	主任秘書 	署長  
單位核稿	副主管 	總工程師	

專門委員

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10558台北市八德路2段342號（營建署）

聯絡人：黃新達

聯絡電話：(02) 8771-2706

電子郵件：dadar@cpami.gov.tw

傳 真：(02) 8771-2709

裝

受文者：本部營建署建築管理組

發文日期：中華民國97年6月30日

發文字號：內授營建管字第0970805010號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

訂

主旨：檢送本部97年6月19日召開公寓大廈管理條例第16條第2項所稱「退縮空地」認定範圍之疑義乙案會議紀錄乙份，請查照。

正本：臺北市府、高雄市政府、臺北縣政府、臺灣省20縣（市）政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、法務部、內政部法規委員會、內政部營建署建築管理組鄭組長元良、本部營建署謝副組長偉松、本部營建署楊科長哲維、本部營建署黃幫工程司新達、本部營建署陳幫工程司清茂、本部營建署李技佐佳音

副本：本部營建署建築管理組

線

部長 廖了以

依權責劃分規定授權業務主管決行

明貴

會議紀錄

一、開會事由：研商公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項所稱「退縮空地」認定範圍之疑義乙案

二、開會時間：97 年 6 月 19 日（星期四）上午 9 時 30 分

三、開會地點：本部營建署 B1 第 1 會議室

四、主持人：鄭組長元良

記錄：黃新達

五、出（列）席單位及人員：

單 位	職 位	名 稱
法務部		請假
本部法規委員會		請假
臺北市府	科長	詹錦池
高雄市政府		請假
臺北縣政府		請假
基隆市政府		林中立
桃園縣政府		請假
新竹市政府		鄭明遠
新竹縣政府	技士	黃美娟
苗栗縣政府		
臺中市政府	技士	林隆安
臺中縣政府		
彰化縣政府	技士	陳威宏
南投縣政府		
雲林縣政府		

機關	職稱	姓名
嘉義市政府	技士	林尚記
嘉義縣政府	技士	劉有嘉
臺南市政府		
臺南縣政府		
高雄縣政府	技士	胡希賢
屏東縣政府	技士	楊慶熙
宜蘭縣政府	技士	陳照琳
花蓮縣政府		
臺東縣政府		
澎湖縣政府	技士	陳國民
金門縣政府		
連江縣政府		張長文
本部營建署建築管理組	組長	
	副組長	顏打偉松
	科長	楊哲維
	第工科司	黃新蓮
	技佐	李佳音
	第工科司	陳清成

六、主席致詞：略。

七、討論事項及決議：

案由：關於公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項所稱「退縮空地」認定範圍之疑義，提請討論。

決議：

1. 依據本部 93 年 6 月 17 日以台內營字第 0930084423 號函釋及本署 96 年 10 月 30 日營署建管字第 0960056961 號函示（如附件），並參照最高行政法院 96 年 10 月 12 日 96 年判字第 1839 號判決，有關公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 16 條第 2 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占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 16 條第 2 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 16 條第 2 項規定處理。
2. 至關上開條例第 16 條第 2 項所稱「退縮空地」，查「建築技術規則建築設計施工編」有因臨接道路寬度不足而退縮者、自建建築線或基地內通路邊退縮設置人行道者、因臨接道路邊緣帶而退縮者、指定牆面線而退縮者，或「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」有因考量新舊市區不同性質因地制宜發展需要退縮者，或「實施都市計畫以外地區建築物管理辦法」與「實施區域計畫地區建築管理辦法」有因臨接公路、道路退縮者，或其他法令有類似退縮規定者。然依上開函釋及判決意旨，條例第 16 條第 2 項之適用，非僅限於上開規定退縮之處所，該住戶使用行為如有妨礙「維護建築物公共安全及逃生避難與出入通行」目的時，即受本條文規定之限制。
3. 另住戶於「共用部分」之使用行為，應依其設置目的及通常使用方法為之，但另有約定者從其約定，為條例第 9 條第 2 項所明定。倘住戶之使用行為違反條例第 9 條第 2 項規定時，得依同條文第 4 項規定辦理。至於一行為若違反數個行政法上義務

規定者，請依行政罰法第 24 條規定核處。

附帶決議：目前本署刻正委託辦理「公寓大廈管理條例暨相關子法研修」事宜，為結合地方實務執行，以落實公寓大廈管理，各直轄市、縣（市）政府如有具體修法意見，請於文到一個月內提送本署彙整。

八、散會。

副本

內政部 函

受文者：本部營建署建築管理組

速別：

密等及解密條件：普通

發文日期：中華民國九十三年六月十七日

發文字號：台內營字第0930084423號

附件：如文

主旨：有關函詢公寓大廈管理條例第十六條第二項執行疑義乙案，復如說明，請查照。

- 一、復本部營建署案陳貴府九十二年十一月十八日府工宅字第○九二○一八三三四號函暨九十二年四月七日府工管字第○九三○○五四二三九號函。
- 二、查臺北高等行政法院八十九年度判字第二八〇號及最高行政法院九十二年判字八三七號判決係針對公寓大廈管理條例修正前第八條第二項規定所為之判決，乃就個案事實所為認定，合先敘明。
- 三、按公寓大廈管理條例第十六條（以下簡稱本條文）第二項規定，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。住戶違反前開規定時，依同條第五項規定，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。查前條項之規定，雖以違反特定作為義務之行為為規範對象，然本項規定之違法行為態樣與第八條之規定不盡相同。

機關地址：100台北市徐州路五號
聯絡電話：02-87712708

四、又按本條文第二項立法意旨及規範目的，係為維護公共安全之目的，明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佔巷道妨礙出入，以免妨礙逃生避難。查條例尚無一興建人且興建中一之有關規定。是所詢本條文第二項有無須適用前述判決所揭示一興建人且在興建中並經管理委員會制止無效一之判斷標準乙節，則係以違反本條文第二項規定之行為是否影響妨礙逃生避難之原則下，對違法住戶予以處理。

五、有關本條文第二項或第三項制止之程序，經查本部九十二年四月十五日台內營字第○九三○○○五四四二號函示有案（諒達），併於陳明。

正本：臺中市府、本部中部辦公室（請刊登公報）
 副本：臺北市府、高雄市府、基隆市府、臺北縣政府、桃園縣政府、苗栗縣政府、新竹縣政府、新竹市政府、台中縣政府、彰化縣政府、南投縣政府、宜蘭縣政府、花蓮縣政府、台東縣政府、雲林縣政府、嘉義縣政府、嘉義市政府、台南縣政府、台南市政府、高雄縣政府、屏東縣政府、澎湖縣政府、金門縣政府、連江縣政府、本部法規委員會、本部營建署建築管理組、本部營建署建築管理組三科

部長 蘇嘉全

檢 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：10556台北市八德路2段342號

聯絡人：黃新達

聯絡電話：(02) 8771-2706

電子郵件：dadar@cpami.gov.tw

傳真電話：(02) 8771-2709

受文者：本署建築管理組

發文日期：中華民國96年10月30日

發文字號：營署建管字第0960056961號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：關於公寓大廈管理條例第16條第2項規定適用處所之疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府96年10月12日府授都建字第09662401800號函。
- 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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第16條第2項所明定，故前揭條文列舉之處所，住戶堆置雜物、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之行為時，始有條例第16條規定之適用。

正本：臺北市政府

副本：本署建築管理組

署長林欽榮