

臺北市政府 104.03.13. 府訴二字第 10409035500 號訴願決定書

訴 願 人 ○○委員會

代 表 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關民國 103 年 7 月 8 日北市都建字第 10367918000 號裁

處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

事 實

本市內湖區○○○路○○段○○巷○○號等建築物（即○○大樓，下稱系爭建物），領有 89 使字第 xxx 號使用執照，由訴願人擔任社區管理組織，因系爭建物原核准於地下 1 層及地下 2 層設置之機械停車設備計 75 臺，未依建築法第 77 條之 4 第 2 項規定申請安全檢查並申領使用許

可證，經原處分機關以民國（下同） 102 年 9 月 17 日北市都建字第 10264338400 號函通知訴願

人及其當時代表人○○○於文到次日起 3 個月內改善或補辦手續，該函於 102 年 9 月 23 日送達

；嗣又以 103 年 1 月 3 日北市都建字第 10264530700 號函通知訴願人及其當時代表人○○○於文

到次日起 1 個月內改善或補辦手續，該函於 103 年 1 月 7 日送達，惟訴願人居期仍有 31 臺機械

停車設備（編號：○○號、○○號、○○號至○○號、○○號至○○號、○○號至○○號、○○號至○○號）未依規定申請安全檢查並申領使用許可證。案經原處分機關審認訴願人為系爭建物機械停車設備管理人，違反建築法第 77 條之 4 第 2 項規定，乃依同法第 95 條之 2 及臺

北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準規定，以 103 年 7 月 8 日北市都建字第 10367918000

號裁處書處訴願人新臺幣（下同）5,000 元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內改善或補辦手續。該裁處書於 103 年 7 月 10 日送達，訴願人不服，於 103 年 8 月 8 日向本府提起訴願，103 年 8 月

12 日及 12 月 19 日補充訴願理由，103 年 9 月 25 日及 9 月 29 日補正訴願程式，並據原處分機關檢

卷答辯。

理由

一、本件訴願人之代表人於 103 年 9 月 1 日由「○○○」變更為「○○○」，訴願人並於 103 年

9 月 25 日具函聲明由變更後代表人○○○承受訴願，合先敘明。

二、按建築法第 2 條第 1 項規定：「主管建築機關……在直轄市為直轄市政府 ……。」

第 7 條規定：「本法所稱雜項工作物，為……機械停車設備、防空避難設備、污物處理設施等。」第 77 條之 4 第 1 項、第 2 項及第 9 項規定：「建築物升降設備及機械停車設備

，非經竣工檢查合格取得使用許可證，不得使用。」「前項設備之管理人，應定期委託領有中央主管建築機關核發登記證之專業廠商負責維護保養，並定期向直轄市、縣（市）主管建築機關或由直轄市、縣（市）主管建築機關委託經中央主管建築機關指定之檢查機構或團體申請安全檢查。管理人未申請者，直轄市、縣（市）主管建築機關應限期令其補行申請；屆期未申請者，停止其設備之使用。」「前八項設備申請使用許可證應檢附之文件、使用許可證有效期限、格式、維護保養期間、安全檢查期間、方式、項目、安全檢查結果與格式、受指定辦理安全檢查及受委託辦理訓練之機構或團體之資格、條件、專業廠商登記證、檢查員證、專業技術人員證核發之資格、條件、程序、格式、投保意外責任保險之最低金額、專業廠商聘僱專任專業技術人員之一定人數及保養設備台數等事項之管理辦法，由中央主管建築機關定之。」第 95 條之 2 規定：「建築物升降設備及機械停車設備管理人違反第七十七條之四第二項規定者，處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續者，得連續處罰。」

公寓大廈管理條例第 3 條規定：「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。五、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人使用者。六、約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。……九、管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織……。」第 10 條第 1 項及第 2 項規定：「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。」

「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。」

第 23 條規定：「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除

法令另有規定外，得以規約定之。規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體.....。」第 36 條規定：「管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議事項之執行。二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。三、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項.....。」

建築物機械停車設備設置及檢查管理辦法第 1 條規定：「本辦法依建築法（以下簡稱本法）第七十七條之四第九項規定訂定之。」第 2 條規定：「本辦法用辭定義如下：一、建築物機械停車設備（以下簡稱機械停車設備）：指附設於建築物，以機械搬運或停放車輛之停車設備、汽車用升降機或旋轉臺。二、管理人：指建築物之所有權人或使用人或經授權管理之人.....。」第 6 條規定：「機械停車設備安全檢查每年一次。管理人應於使用期限屆滿三十日內自行或委託維護保養之專業廠商向直轄市、縣（市）主管建築機關或其委託之檢查機構申請安全檢查。」第 7 條第 1 項及第 3 項規定：「機械停車設備之安全檢查，由檢查機構受理者，檢查機構應指派檢查員依第八條規定檢查，並製作安全檢查表。」「機械停車設備檢查通過者，安全檢查表經檢查員簽證後，應於五日內送交檢查機構，由檢查機構核發使用許可證。」

內政部 103 年 4 月 18 日內授營建管字第 1030803959 號函釋：「主旨：有關公寓大廈管理

委員會主任委員或管理負責人得否視同建築物升降設備及機械停車設備管理人疑義....  
..說明：.....二、按『管理人：指建築物之所有權人或使用人或經授權管理之人。』  
為建築物升降設備設置及檢查管理辦法、建築物機械停車設備設置及檢查管理辦法第 2  
條第 2 款所明定，另按『管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈  
管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。』.....『  
共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費  
用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可  
歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區  
分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。』為公寓大廈管理條例第 3 條第 9 款、第  
10 款及第 10 條第 2 項所明定，故有關公寓大廈之升降設備及機械停車設備如屬共用部分  
，約定共用部分者，依上開規定其修繕、管理、維護由管理負責人或管理委員會為之，  
故管理負責人或管理委員會為經公寓大廈管理條例授權管理該設備之管理人。」

臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準第 3 點規定：「違反本法之統一裁罰基準  
如附表。」

附表 違反建築法事件統一裁罰基準表：（節錄）

---

|                    |                                    |                |
|--------------------|------------------------------------|----------------|
| 項次                 | 25                                 |                |
| 違反事件               | 昇降設備及機械停車設備未定期委託專業廠商維護保養或定期申請安全檢查。 |                |
| 法條依據               | 第 95 條之 2                          |                |
| 統一裁罰基準（新臺幣：元）或其他處罰 | 分類                                 | 設備臺數達 10 臺以上者。 |
|                    | 第 1 次處 5,000 元罰鍰並限期 1 個月改善或補辦手續。   |                |
| 裁罰對象               | 昇降設備及機械停車設備管理人                     |                |

臺北市政府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告：「……公告事項：一、本府

依建築法規定主管之建築管理業務之事項，自 95 年 8 月 1 日起依規定委任本府都市發展局辦理……。」

三、本件訴願理由略以：訴願人社區之停車位均具獨立產權登記，屬專有部分，原處分機關未經究理即逕予裁處；訴願人社區之機械停車位已委託專業技術人員安裝、維護並申請安全檢查；依原處分機關 103 年 4 月 2 日北市都建字第 10366402000 號函主旨略以：「貴

會

函詢……建築物機械停車設備申請停用，有關其安全防護管制措施疑義乙案……。」

」可知訴願人社區部分停車位申請停用之意思表示明確，惟原處分機關未說明周延之安全管制措施為何，即逕予裁處，應有違誤不當。

四、查系爭建築物領有 89 使字第 xxx 號使用執照，其所設 75 臺機械停車設備其中如事實欄所列 31 臺迄未依建築法第 77 條之 4 第 2 項規定申請安全檢查並申領使用許可證，且經原處

分

機關通知限期改善或補辦手續仍未改善或補辦手續之事實，有 89 使字第 xxx 號使用執照存根、系爭建築物地下 1 層及地下 2 層平面圖、公寓大廈組織報備資料（列管號碼：090-002054-010）、臺北市政府建築管理資訊系統查詢畫面、成功傳家堡大樓住戶規約、94 年 8 月 20 日、97 年 8 月 16 日、102 年 8 月 18 日區分所有權人會議紀錄、內湖區○○段

○○

小段 XXXXX、XXXXX 建號建物產權資料及原處分機關 102 年 9 月 17 日北市都建字第 1026433

8400 號、103 年 1 月 3 日北市都建字第 10264530700 號函等影本附卷可稽；原處分機關據以

處分，固非無據。

五、惟按「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。」「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。」「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體……。」分別為公寓大廈管理條例第 10 條第 1 項、第 2 項及第 23 條所明定。查本案訴願人與原處分機關所爭執者厥為本件 31 臺未申請安全檢查並申領使用許可證之機械停車設備究屬共有部分抑或約定專用部分，本案觀諸卷附內湖區○○段○○小段 XXXXX、XXXXX 建號建物產權資料顯示，前揭 31 臺機械停車設備中之 15 個車位（編號：○○號至○○號、○○號至○○號）固係位於共有部分，惟據訴願人傳真之「○○車位所有權人一覽表」卻載有上揭 15 個車位之所謂「所有權人」，與原處分認定事實有間，則系爭位於共用部分之機械停車設備，是否有約定專用，並依公寓大廈管理條例第 23 條規定，將約定專用部分之範圍及使用主體載明於規約？另其餘 16 個未申請安全檢查及申領使用許可證之機械停車位（編號：○○號、○○號、○○號至○○號、○○號至○○號）係由案外人○○○等 23 人所共有，該等車位是否屬約定共用？遍查原處分卷內資料，均有未明。因事涉管理義務誰屬，容有究明之必要。從而，為求原處分之正確適法，應將此部分原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

|             |   |   |   |
|-------------|---|---|---|
| 訴願審議委員會主任委員 | 楊 | 芳 | 玲 |
| 委員          | 王 | 曼 | 萍 |
| 委員          | 劉 | 宗 | 德 |
| 委員          | 紀 | 聰 | 吉 |
| 委員          | 戴 | 東 | 麗 |
| 委員          | 柯 | 格 | 鐘 |
| 委員          | 葉 | 建 | 廷 |
| 委員          | 范 | 文 | 清 |
| 委員          | 王 | 韻 | 茹 |

中華民國

104

年

3

月

委員 傅 玲 靜

委員 吳 秦 雯

13 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行