

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 109 年 7 月 27 日北市都建字第 1093

0273032 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市中山區○○○路○○段○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 67 使字第 xxxx 號使用執照，為地上 12 層地下 2 層 1 棟共 75 戶之鋼筋混凝土造建築物，系爭建物原核准用途為辦公室（

第 2 層至第 9 層）及集合住宅（第 2 層至第 12 層）等，各層面積合計 9,366.44 平方公尺，屬建

築物使用類組及變更使用辦法第 2 條附表一規定之 G 類辦公、服務類 G-2 類組及 H 類住宿類 H-2

類組，因系爭建物整幢建築物有供二種類組以上之用途使用且各類組分屬不同所有權者，依建築法第 77 條第 3 項、建築物公共安全檢查簽證及申報辦法（下稱公安申報辦法）第 5 條附表一備註七、（三）規定，以 G-2 類組、H-2 類組為申報客體，得就申報範圍共同以最高申報規模類組之 G-2 類組為申報期間完成檢查後申報（G-2 類組自 88 年 7 月 1 日起 2,000 平方公尺以

上，每 2 年 1 次辦理建築物公共安全檢查簽證及申報，申報期間為 10 月 1 日至 12 月 31 日）。嗣

因系爭建物逾前開 G-2 類組申報期限仍未完成公共安全檢查簽證及申報，前經系爭建物之管理委員會即○○管理委員會（下稱管委會）以 109 年 2 月 26 日函向原處分機關申請展延建築物公共安全檢查簽證申報不合格部分改善期限，前經原處分機關以 109 年 3 月 3 日北市都建字第 1093046426 號函（下稱 109 年 3 月 3 日函）同意展延至 109 年 6 月 15 日止改善及再行申報；

嗣改

善期限屆至，管委會並未檢具改善計畫，亦未再行申報，原處分機關審認系爭建物未依公安申報辦法規定辦理申報，違反公寓大廈管理條例第 36 條第 12 款規定，乃依同條例第 48 條第 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第2點項次8等規定，以109年7

月27日北市都建字第10930273032號裁處書（下稱原處分），處管委會主任委員即訴願人新臺幣（下同）1,000元罰鍰，並限於文到後次日起30日內補辦手續，逾期仍未辦理，即依相關規定連續處罰。原處分於109年7月29日送達。訴願人不服，於109年8月7日經由原處分機

關所屬本市建築管理工程處向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按建築法第2條規定：「主管建築機關……在直轄市為直轄市政府……。」第73條第4項規定：「第二項建築物之使用類組、變更使用之條件及程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」第77條第5項規定：「第三項之檢查簽證事項、檢查期間、申報方式及施行日期，由內政部定之。」

公寓大廈管理條例第2條第1項規定：「本條例所稱主管機關：……在直轄市為直轄市政府……。」第3條第9款規定：「本條例用辭定義如下：……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36條第12款規定：「管理委員會之職務如下：……十二、依規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。」第48條第4款規定：「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：……四、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第三十六條第一款、第五款至第十二款所定之職務，顯然影響住戶權益者。」

建築物使用類組及變更使用辦法第1條規定：「本辦法依建築法（以下簡稱本法）第七十三條第四項規定訂定之。」第2條第1項及第2項規定：「建築物之使用類別、組別及其定義，如附表一。」「前項建築物之使用項目舉例如附表二。」

附表一 建築物之使用類別、組別及其定義（節錄）

類別		類別定義	組別	組別定義
G類	辦公、服務類	供商談、接洽、處理一般事務或一般門診、零售、日常服務之場所。	G-2	供商談、接洽、處理一般事務之場所。
H類	住宿類	供特定人住宿之場所。	H-2	供特定人長期住宿之場所。

附表二 建築物使用類組使用項目舉例（節錄）

類組	使用項目舉例
G-2	2……一般事務所、自由職業事務所、辦公室(廳)……。

H-2	1. 集合住宅、住宅、民宿.....。

建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第 1 條規定：「本辦法依建築法（以下簡稱本法）第七十七條第五項規定訂定之。」第 3 條規定：「建築物公共安全檢查申報範圍如下：一、防火避難設施及設備安全標準檢查。二、耐震能力評估檢查。」第 4 條規定：「建築物公共安全檢查申報人（以下簡稱申報人）規定如下：一、防火避難設施及設備安全標準檢查，為建築物所有權人或使用人。.....。前項建築物為公寓大廈者，得由其管理委員會主任委員或管理負責人代為申報。建築物同屬一使用人使用者，該使用人得代為申報耐震能力評估檢查。」第 5 條規定：「防火避難設施及設備安全標準檢查申報期間及施行日期，如附表一。」第 6 條規定：「標準檢查專業機構或專業人員應依防火避難設施及設備安全標準檢查簽證項目表.....辦理檢查，並將標準檢查簽證結果製成標準檢查報告書。前項標準檢查簽證結果為提具改善計畫書者，應檢附改善計畫書。」第 11 條規定：「申報人應備具申報書及標準檢查報告書或評估檢查報告書，以二維條碼或網路傳輸方式向當地主管建築機關申報。」第 12 條規定：「當地主管建築機關查核建築物公共安全檢查申報文件，應就下列規定項目為之：一、申報書。二、標準檢查報告書或評估檢查報告書。三、標準檢查改善計畫書。四、專業機構或專業人員認可證影本。五、其他經中央主管建築機關指定文件。前項標準檢查報告書或評估檢查報告書，由下列專業機構或專業人員依本法第七十七條第三項規定簽證負責：一、標準檢查：標準檢查專業機構或專業人員。二、評估檢查：評估檢查專業機構。」第 13 條規定：「當地主管建築機關收到申報人依第十一條規定檢附申報書件之日起，應於十五日內查核完竣，並依下列查核結果通知申報人：一、經查核合格者，予以備查。二、標準檢查項目之檢查結果為提具改善計畫書者，應限期改正完竣並再行申報。三、經查核不合格者，應詳列改正事項，通知申報人，令其於送達之日起三十日內改正完竣，並送請復核。但經當地主管建築機關認有需要者，得予以延長，最長以九十日為限。未依前項第二款規定改善申報，或第三款規定送請復核或復核仍不合規定者，當地主管建築機關應依本法第九十一條規定處理。」第 14 條規定：「當地主管建築機關對於本法第七十七條規定之查核及複查事項，得委託相關機關、專業機構或團體辦理。」

附表一、建築物防火避難設施及設備安全標準檢查申報期間及施行日期（節錄）

類別		組別	規模		檢查及申報期間		施行日期
			樓層、建築物高度	樓地板面積	頻率	期間	
G 類	辦公、服務類	G-2	2,000 公尺以上		每 2 年 1 次	10 月 1 日至 12 月 31 日止	88 年 7 月 1 日起

					(第 4 季)	
H 類	住宿類	H-2	8 層以上未達 16 層 且建築物高度未達 50 公尺	每 3 年 1 次	1 月 1 日至 3 月 31 日止 (第 1 季)	依本附表備註三 辦理

備註：……三、六層以上未達八層，及八層以上未達十六層且建築物高度未達五十公尺之 H-2 組別建築物，其施行日期由當地主管建築機關依實際需求公告之。……七、建築物防火避難設施及設備安全標準檢查申報客體、申報主體及申報規模依下列規定為之：……（三）整幢建築物有供二種類組以上之用途使用且各類組分屬不同所有權者，以各類組為申報客體；其申報規模應以該幢各類組樓地板面積分別合計之，若有類組達應申報規模者，同類組之所有權人或使用人應依該類組之申報頻率辦理申報；同年度應申報之類組，其所有權人或使用人得就申報範圍，共同以最高申報規模類組之申報期間完成檢查後申報。……。

內政部營建署 98 年 10 月 16 日營署建管字第 09800674042 號函釋：「……二、按建築法

（下稱本法）第 77 條第 3 項及建築物公共安全檢查簽證及申報辦法（下稱本辦法）第 2 條規定，略以：『供公眾使用之建築物，應由建築物所有權人、使用人定期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證，其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報。』。『……建築物公共安全檢查申報人，為建築物所有權人、使用人。……建築物為公寓大廈者，得由其管理委員會主任委員或管理負責人代為申報。』。又『管理委員會之職務如下……依規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。』為公寓大廈管理條例第 36 條第 12 款明定。至前揭申報義務人（建築物所有權人、使用人）及代申報人（公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人）未依規定辦理建築物公共安全檢查簽證及申報者，分別依本法第 91 條第 1 項及公寓大廈管理條例第 48 條第 4 款規定處理。……」

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	8
違反事件	管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第 36 條第 1 款、第 5 款至第 12 款所訂職務，顯然影響住戶權益。
法條依據(公寓大廈管理條例)	第 48 條第 4 款
法定罰款額度(新臺幣：元)	1,000 以上 5,000 以下
裁罰基準(新臺幣：元)	1,000
裁罰對象	管理負責人或主任委員

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：管委會於 109 年 7 月 7 日經電洽承辦人員，應允管委會最遲於 109 年 7

月 10 日前提出申報，管委會旋於當日委託○○股份有限公司進行公共安全檢查申報，並於 109 年 7 月 9 日取得網路申報掛號憑證，並非原處分機關所指未辦理再行申報，原處分顯然有誤，請撤銷原處分。

三、查系爭建物依建築法第 77 條第 3 項、公安申報辦法第 5 條附表一備註七、（三）規定，以 G-2 類組、H-2 類組為申報客體，得就申報範圍以最高申報規模類組之 G-2 類組為申報期間完成檢查後申報（G-2 類組自 88 年 7 月 1 日起 2,000 平方公尺以上，每 2 年 1 次辦理建築物

公共安全檢查簽證及申報，申報期間為 10 月 1 日至 12 月 31 日）。嗣因系爭建物逾前開 G-2

類組申報期限仍未完成公共安全檢查簽證及申報，經管委會以 109 年 2 月 26 日函向原處分機關申請展延建築物公共安全檢查簽證申報不合格部分改善期限，前經原處分機關以 109 年 3 月 3 日函同意展延至 109 年 6 月 15 日止改善及再行申報；惟改善期限屆至，管委會並

未檢具改善計畫亦未再行申報之事實，有系爭建物使用執照存根、管委會 109 年 2 月 26 日函、原處分機關 109 年 3 月 3 日函及其送達證書等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張 109 年 7 月 7 日承辦人於電話中應允管委會最遲於 109 年 7 月 10 日前提出申報

，管委會旋於當日委託○○股份有限公司進行公共安全檢查申報，並於 109 年 7 月 9 日取得網路申報掛號憑證，並非原處分機關所指未辦理再行申報云云。

經查：

- （一）依公寓大廈管理條例第 36 條第 12 款規定，公寓大廈管理委員會之職務包含依規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行；管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行同條例第 36 條第 12 款所定之職務，顯然影響住戶權益者，處 1,000 元以上 5,000 元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰；亦為公寓大廈管理條例第 48 條第 4 款所明定。

(二) 查本件系爭建物逾事實欄所述之建築物公共安全檢查簽證及申報期限，固經管委會以 109 年 2 月 26 日函向原處分機關申請展延並經原處分機關以 109 年 3 月 3 日函同意展延至 1

09 年 6 月 15 日止改善及再行申報；惟期限屆至，管委會並未檢具改善計畫，亦未再行申報，業如前述，則原處分機關審認系爭建物未依公安申報辦法規定辦理申報，違反公寓大廈管理條例第 36 條第 12 款規定，乃依同條例第 48 條第 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第 2 點項次 8 等規定，以原處分處管委會主任委員即訴願人 1,000 元罰鍰，並限於文到後次日起 30 日內補辦手續，逾期仍未辦理，即依相關規定連續處罰，並無違誤。至訴願主張承辦人前於 109 年 7 月 7 日之電話中應允管委會最遲於 109 年 7 月 10 日前提出申報，並提出 109 年 7 月 9 日網路申報掛號憑證影本

主張並非未辦理再行申報一節；查訴願人雖於 109 年 7 月 9 日申請建築物公共安全檢查網路申報掛號，惟該網路掛號其作用僅係向原處分機關申請獲取本件公安申報之檢查登記號碼（按本案檢查登記號碼為 B10907060210）俾供受委託之檢查機構作為系爭建物公安檢查結果申報之案件依據；復依卷附建築物公安申報資料登錄記載系爭建物係於 109 年 7 月 20 日始掛號補申報，況本次補申報其檢查簽證結果欄亦係記載：「22 檢查

項目不符合規定，已提具改善計畫書」基此，自難認管委會已於承辦人所述期限前依公安申報辦法規定完成申報；退萬步而言，即便本次檢查檢查項目符合規定，惟系爭建物於 109 年 7 月 20 日始掛號補申報，亦僅屬事後改善行為，並不影響本件違規事實之成立。訴願主張，尚難遽對其為有利之認定。原處分機關以原處分處訴願人 1,000 元罰鍰，並限於文到後次日起 30 日內補辦手續，揆諸前揭規定及裁罰基準，並無不合，原處分應予維持。

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	袁	秀	慧
委員	張	慕	貞
委員	范	文	清
委員	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	劉	昌	坪

委員 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

中華民國 109 年 11 月 3 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）