

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 31 日北市都建字第 1093

1960812 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 50 日內另為處分。

事實

本市中正區○○○路○○段○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 92 使字第 xxxx 號使用執照，為地上 15 層地下 3 層 1 棟共 113 戶之 RC 造建築物，核准用途為防空避難室、捷運設施、一

般事務所等；系爭建物第 2 層至第 15 層（樓地板面積為 4,555.18 平方公尺）原核准使用用途屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條第 1 項附表一規定之 G 類辦公、服務類 G-2 類組，供商

談、接洽、處理一般事務之場所，依建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第 5 條附表一規定，樓地板面積在 2,000 平方公尺以上之建築物，應每 2 年 1 次，於 10 月 1 日至 12 月 31 日止（第 4

季）辦理建築物公共安全檢查簽證及申報。原處分機關查認系爭建物未依建築物公共安全檢查簽證及申報辦法規定，辦理民國（下同）108 年度建築物公共安全檢查簽證及申報，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 款等規定，以 109 年 7 月 31 日北

市都建字第 1093196081 號函（該函說明一原誤載系爭建物迄今仍未依規定申辦「107 年度申報」，業經原處分機關以 109 年 9 月 8 日北市都建字第 1093207342 號函更正為「108 年度申報」）

）檢送同日期北市都建字第 10931960812 號裁處書（下稱原處分，原處分事實欄原誤載系爭建物為 11 層以上建築物，作為住宿類【H-2 類組】使用等，業經原處分機關以 109 年 9 月 14 日

北市都建字第 1093208701 號函予以更正），處系爭建物管理委員會（即○○管理委員會；下稱系爭建物管委會）主任委員即訴願人新臺幣（下同）5,000 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 8 月 5 日送達，訴

願人不服，由代理人於 109 年 8 月 18 日在本府法務局網站聲明訴願，8 月 24 日補具訴願書，並

據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、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 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。

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.政府機關（公務機關）、一般事務所、自由職業事務所、辦公室（廳）.....

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	
G 類辦公、服務類	G-2	2,000 平方公尺以上		每 2 年 1 次	88 年 7 月 1 日起 10 月 1 日至 12 月 31 日止（第 4 季）

內政部營建署 98 年 10 月 16 日營署建管字第 09800674042 號函釋：「……一、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

」

第 3 點規定：「有關連續處罰之基準，第二次罰鍰金額以第一次罰鍰金額 2 倍計算，第三次以上（含第三次）罰鍰金額則以法定罰鍰金額上限計算。」

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：訴願人為系爭建物管委會主任委員，遭原處分機關以系爭建物迄今未依規定辦理建築物公共安全檢查簽證及申報裁罰；然申報類型為 2 年 1 次，裁罰事實與實際情況不符，請撤銷原處分。

三、查系爭建物第 2 層至第 15 層原核准使用用途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，供商談、接洽、處理一般事務之場所，依建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第 5 條附表一規定，樓地板面積在 2,000 平方公尺以上之建築物，應每 2 年 1 次，於 10 月 1 日至 12 月 31 日止（第 4 季）辦理建築物公共安全檢查簽證及申

報。本案原處分機關查認系爭建物未依建築物公共安全檢查簽證及申報辦法規定，辦理

108 年度建築物公共安全檢查簽證及申報，此有本府工務局 92 使字第 0387 號使用執照存根、建築場所公共安全申報資料、原處分機關 108 年 7 月 18 日北市都授建字第 1083032401

號函等影本附卷可稽。是原處分機關審認系爭建物管理委員會未依規定申報而依法裁處訴願人，固非無據。

四、惟按公寓大廈管理條例第 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（下稱裁罰基準）第 2 點項次 8 等規定，管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行公寓大廈管理條例第 36 條第 12 款所定之職務，顯然影響住戶權益者，原處分機關應處管理負責人或主任委員 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；又依裁罰基準第 3 點規定，有關連續處罰之基準，第 2 次罰鍰金額以第 1 次罰鍰金額 2 倍計算，第 3 次以上（含第 3 次）

罰鍰金額則以法定罰鍰金額上限計算。本件訴願人究竟係第幾次違反公寓大廈管理條例第 36 條第 12 款規定？如係第 1 次違反該規定，原處分機關逕以第 3 次違反之情形處訴願人

5,000 元罰鍰所據以裁量之理由為何？原處分及訴願答辯書就此均未為說明，原處分卷內亦無相關資料可知審究，致原處分機關就本件裁量權之行使是否合法妥適，尚無從論斷。從而，為求原處分之正確適法及維護訴願人之權益，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

五、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	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	盛	子	龍
委員	劉	昌	坪
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽

