

訴 願 人 ○○社區管理委員會

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 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 112 年 7 月 17 日北市都建字第 11260284622 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

本市大同區○○○路○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 99 使字第 xx 號使用執照，為地上 13 層地下 4 層 1 棟之 RC 造建築物（建物高度為 49.95 公尺），核准用途為集合住宅等，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 H 類住宿類 H-2 類組，供特定人長期住宿之場所，為建築法第 5 條規定供公眾使用之建築物，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，8 層以上未達 16 層且高度未達 50 公尺建築物，應每 3 年 1 次，於 1 月 1 日至 3 月 31 日止（第 1 季）辦理建築物公共安全檢查簽證及申報；而系爭建物於民國（下同）109 年間經辦理建築物公共安全檢查簽證及申報後，未辦理 112 年度建築物公共安全檢查簽證及申報，又系爭建物公寓大廈管理組織曾申請並經原處分機關以 112 年 5 月 24 日北市都建字第 1126022504 號函（下稱 112 年 5 月 24 日函）同意展延申報期限至 112 年 6 月 30 日，112 年 5 月 24 日函於 112 年 5 月 29 日送達，然訴願人逾期仍未辦理。原處分機關查認訴願人未依建築物公共安全檢查簽證及申報辦法規定，辦理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 112 年 7 月 17 日北市都建字第 11260284622 號裁處書（下稱原處分），處訴願人新臺幣（下同）1,000 元罰鍰，並限於 112 年 8 月 30 日前補辦手續，逾期仍未辦理，即依法連續加重裁罰。原處分於 112 年 7 月 20 日送達，訴願人不服，於 112 年 7 月 28 日向本府提起訴願，112 年 8 月 2 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、查本件訴願書雖未載明不服之行政處分書文號，惟記載：「……訴願

人因違反建築物未依規定在期限內辦理完成公共安全檢查簽證及申報
……處……1000 元……請撤銷原處分……」並檢附原處分，揆其真意
，應係對原處分不服，合先敘明。

二、按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 5 條規定：「本法所稱供公眾使用之建築物，為供公眾工
作、營業、居住、遊覽、娛樂及其他供公眾使用之建築物。」第 77 條
第 3 項及第 5 項規定：「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。非供公眾使用之建築物
，經內政部認有必要時亦同。」「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。」

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
H 類	住宿類	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
H-2	1.集合住宅、住宅、民宿（客房數五間以下）。……

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 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 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。」

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	
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 3 季）	依本附表備註三規定辦理
備註：						
……						
三、6 層以上未達 8 層，及 8 層以上未達 16 層且建築物高度未達 50 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。						
……						

內政部 99 年 3 月 3 日台內營字第 0990801045 號令釋：「建築法第五條所稱供公眾使用之建築物，為供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂、及其他供公眾使用之建築物，其範圍如下：……二十、六層以上之集合住宅（公寓）……」

臺北市政府 102 年 1 月 23 日府都建字第 10164433500 號公告：「主旨：公告本市 11 層以上集合住宅（H 類組）自民國 103 年 1 月 1 日起應辦理建築物公共安全檢查簽證及申報。……」

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……。」

三、本件訴願理由略以：訴願人已於 112 年 7 月 27 日進行系爭建物公共安全檢查，因新的管理委員會報備未完成，對於公共安檢一事不熟悉，以

致在限度時間內未能完成，請撤銷原處分。

四、查系爭建物原核准用途為集合住宅等，屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條附表一規定之 H 類住宿類 H-2 類組，供特定人長期住宿之場所，為建築法第 5 條規定之供公眾使用之建築物，且樓層、建築物高度規模為 8 層以上未達 16 層、高度未達 50 公尺，應每 3 年 1 次，於 1 月 1 日至 3 月 31 日止（第 1 季）辦理建築物公共安全檢查簽證及申報；訴願人自 109 年度辦理建築物公共安全檢查簽證及申報後，未辦理 112 年度建築物公共安全檢查簽證及申報，又其曾經原處分機關同意展延申報期限至 112 年 6 月 30 日，惟訴願人逾期仍未辦理；此有 99 使字第 xxxx 號使用執照存根、系爭建物公安申報資料登錄列印畫面、原處分機關 112 年 5 月 24 日函及其送達證書等影本附卷可稽。

五、惟按公寓大廈管理條例第 48 條第 4 款規定，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 款所定依規定應由管理委員會申報之公共安全檢查等之職務，顯然影響住戶權益者，由原處分機關處 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。是依公寓大廈管理條例第 48 條規定為裁處，應以管理負責人、主任委員或管理委員為處分相對人；惟本件原處分機關以系爭建物公寓大廈管理組織即訴願人為處分相對人，其理由為何？是否有其他法令依據？遍查全卷，未見原處分機關就此予以說明，此涉及處分對象合法性之認定，容有究明釐清之必要。從而，為求原處分之正確適法，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。

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	連	堂	凱
委員	張	慕	貞
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽
委員	邱	駿	彥
委員	郭	介	恒
委員	宮	文	祥

中華民國 112 年 10 月 3 日