

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 114 年 3 月 6 日北市都建字第 11460881932 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、本市內湖區○○路○○段○○巷○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 xx 使字 xxx 號使用執照，建築高度為 31.49 公尺，為地下 2 層地上 10 層 1 棟 25 戶之 RC 造建築物，核准用途為防空避難室、停車場、自用儲藏室、自由職業事務所、集合住宅（第 1 層至第 10 層），屬供公眾使用建築物，其中使用用途屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 H 類住宿類 H-2 組供特定人長期住宿之場所，依建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第 5 條附表一規定及臺北市政府民國（下同）112 年 5 月 4 日府都建字第 1126112351 號公告（下稱 112 年 5 月 4 日公告），應自 112 年 1 月 1 日起，每 3 年 1 次，於 1 月 1 日起至 3 月 31 日止辦理建築物公共安全檢查簽證及申報。惟系爭建物之管理委員會即○○○○○○管理委員會（下稱管委會）未辦理公共安全檢查簽證及申報，經原處分機關所屬臺北市建築管理工程處（下稱建管處）以 112 年 5 月 24 日北市都建使字第 11261229712 號函（下稱 112 年 5 月 24 日函）通知管委會儘速依規定辦理申報作業，另再以 113 年 1 月 15 日北市都建使字第 1136083698A 號公告（下稱 113 年 1 月 15 日公告）請管委會儘速辦理申報作業，以免受罰，並委託查核機構○○○○○○○○協會（下稱○○○○協會）於 113 年 2 月 1 日現場訪查時，確認系爭建物仍未申報乃將上開公告張貼於系爭建物明顯處。惟管委會仍未辦理公共安全檢查簽證及申報，該協會於 113 年 8 月 8 日派員再次至現場複查，確認系爭建物仍未申報，再於現場張貼「集合住宅建築物公共安全檢查未申報」之單張。嗣原處分機關審認系爭建物（公共設施部分）未依建築物公共安全檢查簽證及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（下稱裁罰基準）第 2 點項次 8 等規定，以 113 年 8 月 21 日北市都建字第

11361592152 號裁處書（下稱 113 年 8 月 21 日裁處書）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。113 年 8 月 21 日裁處書於 113 年 8 月 23 日送達。

二、嗣訴願人逾期仍未補辦系爭建物（公共設施部分）公共安全檢查簽證及申報，原處分機關審認訴願人第 2 次違反公寓大廈管理條例第 36 條第 12 款等規定，爰依同條例第 48 條第 4 款及裁罰基準第 2 點項次 8 等規定，以 113 年 10 月 22 日北市都建字第 11361788512 號裁處書（下稱 113 年 10 月 22 日裁處書），處訴願人 2,000 元罰鍰，並命訴願人於文到次日起 30 日內補辦手續，逾期仍未辦理，即依相關規定連續處罰。訴願人不服 113 年 10 月 22 日裁處書，於 113 年 10 月 29 日向本府提起訴願，經本府以 114 年 1 月 21 日府訴三字第 1136086819 號訴願決定：「訴願駁回。」在案。

三、嗣原處分機關以訴願人逾期仍未補辦系爭建物（公共設施部分）公共安全檢查簽證及申報，第 3 次違反公寓大廈管理條例第 36 條第 12 款等規定，爰依同條例第 48 條第 4 款及裁罰基準第 2 點項次 8 等規定，以 114 年 3 月 6 日北市都建字第 11460881931 號函（下稱 114 年 3 月 6 日函）檢送同日期北市都建字第 11460881932 號裁處書（下稱原處分），處訴願人 5,000 元罰鍰，並命訴願人於文到次日起 30 日內補辦手續，逾期仍未辦理，即依相關規定連續處罰。訴願人不服原處分，於 114 年 3 月 27 日向本府提起訴願，114 年 4 月 14 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件訴願書訴願請求欄雖記載：「請求撤銷台北市政府都市發展局函、發文日期：114 年 03 月 06 日、文號：北市都建字第 11460881931 號」，惟查原處分機關 114 年 3 月 6 日函僅係檢送原處分等予訴願人之函文，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……第十二款所定之職務，顯然影響住戶權益者。」

建築法第 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 73 條第 2 項及第 4 項規定：「建築物應依核定之使用類組使用……。」「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 1 項、第 3 項及第 5 項規定：「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」「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……。」「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	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
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 4 條第 1 項及第 2 項規定：「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。……。」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。」

附表一 建築物公共安全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
				頻率	期間	
H 類	住宿類	H-2	8 層以上未達 16	每 3 年 1 次	1 月 1 日至 3	依本附表備註

		層且建築物高度 未達 50 公尺		月 31 日止（ 第 1 季）	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。」

臺北市府 112 年 5 月 4 日府都建字第 1126112351 號公告：「主旨：公告本市 8-15 層『集合住宅』（H-2 類組）建築物自民國 112 年 1 月 1 日起及 6-7 層『集合住宅』（H-2 類組）建築物自民國 114 年 1 月 1 日起納入應辦理建築物公共安全檢查簽證及申報範圍。……公告事項：一、公告本市 8-15 層『集合住宅』（H-2 類組）建築物自民國 112 年 1 月 1 日起納入應辦理建築物公共安全檢查簽證及申報範圍，申報頻率為每 3 年申報一次，申報期間為每申報年 1 月 1 日至 3 月 31 日止（第一季）……。」

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：訴願人於 113 年 8 月 28 日委由○○○○○○○○股份有限公司（下稱○○○公司）辦理建築物公共安全檢查簽證及申報作業，因系爭建物為 32 年之老舊建物，需改善事項繁多，住戶意見繁雜不易達成共識，近期改善工程已全數完成，僅剩 2 處無法依使用執照平面圖復原，安檢人員表示因早期建商未依照使用執照平面圖施工且已取得使用執照，若要依原使用執照平面圖復原，反而更不利於公共安全逃生所需，亦侵犯 1 樓住戶之約定專用使用權，若無法依原使用執照平面圖復原，無法通過簽證及申報，請原處分機關體諒管委會難處，暫緩繼續裁罰，並協助管委會完成公共安全檢查簽證及申報作業。

四、查系爭建物依建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第 5 條附表一及本府 112 年 5 月 4 日公告規定，其屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 H 類住宿類 H-2 組之 8 層以上未達 16 層且建築物高度未達 50 公尺之建築物，應自 112 年 1 月 1 日起，每 3 年 1 次，於 1 月 1 日起至 3 月 31 日止辦理建築物公共安全檢查簽證及申報。復依公寓大廈管理條例第 36 條第 12 款規定，系爭建物管委會有申報公共安全檢查之義務；系爭建物（公共設施部分）未辦理公共安全檢查簽證及申報，經建管處以 112 年 5 月 24 日函通知管委會儘速依規定辦理申報作業，並由○○○○協會於 113 年 2 月 1 日將 113 年 1 月 15 日公告張貼於系爭建物明顯處，復於 113 年 8 月 8 日再次派員複查，惟管委會仍未辦理公共安全檢查簽證及申報，經原處分機關審認系爭建物（公共設施部分）未完成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 款規定，以 113 年 8 月 21 日裁處書處管委會主任委員即訴願人 1,000 元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內補辦手續。該裁處書於 113 年 8 月 23 日送達，嗣屆期訴願人仍未申報，原處分機關乃以 113 年 10 月 22 日裁處書處訴願人 2,000 元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內補辦手續；惟訴願人居期仍未申報，原處分機關再以原處分處訴願人 5,000 元罰鍰，有系爭建物使用執照存根、建管處 112 年 5 月 24 日函、113 年 1 月 5 日公告、○○○○協會 113 年 2 月 1 日及 8 月 8 日臺北市建築管理工程處委託查核機構執行建築物公共安全列管未申報場所現況訪查紀錄表（下稱訪查紀錄表）、公安資訊系統列印畫面、113 年 8 月 21 日裁處書及其送達證書、113 年 10 月 22 日裁處書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其已於 113 年 8 月 28 日委由○○○公司辦理建築物公共安全檢查簽證及申報作業，目前僅剩 2 處無法依使用執照平面圖復原，致無法通過簽證及申報，請原處分機關體諒管委會難處云云：

- (一) 按公寓大廈管委會之職務，包含依規定應由管委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前開申報職務，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；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。為公寓大廈管理條例第 36 條第 12 款及第 48 條第 4 款及裁罰基準第 3 點所明定。復按供公眾使用建築物之所有權人、使用人應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，並將檢查簽證結果向主管建築機關辦理申報；防火避難設施及設備安全標準檢查之申報人，為建築物所有權人或使用人，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；使用類組屬 H 類住宿類 H-2 組供特定人長期住宿之場所，8 層以上未達 16 層且建築物高度未達 50 公尺者，申報人應自 112 年 1 月 1 日起，每 3 年 1 次，於 1 月 1 日起至 3 月 31 日止辦理建築物公共安全檢查簽證及申報；揆諸建築法第 77 條第 3 項及建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第 4 條第 1 項、第 2 項及第 5 條附表一、本府 112 年 5 月 4 日公告等規定自明。
- (二) 查系爭建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，其中使用用途屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 H 類住宿類 H-2 組之 8 層以上未達 16 層之建築物，依上開規定，應自 112 年 1 月 1 日起，每 3 年 1 次，於 1 月 1 日起至 3 月 31 日止辦理建築物公共安全檢查簽證及申報，始為合法。本件系爭建物未辦理 112 年度公共安全檢查簽證及申報，經建管處多次通知儘速依規定辦理申報作業，並委託○○○○協會進行輔導，惟管委會仍未辦理公共安全檢查簽證及申報，原處分機關陸續以 113 年 8 月 21 日、113 年 10 月 22 日裁處書處訴願人 1,000 元、2,000 元罰鍰，均限於文到次日起 30 日內補辦手續，惟其屆期均未完成申報，原處分機關續以原處分裁處訴願人 5,000 元罰鍰，並無違誤。另建管處於 112 年 5 月 24 日即通知管委會應儘速依規定辦理申報作業，○○○○協會於 113 年 2 月 1 日及 8 月 8 日復 2 次派員現場訪查、輔導，嗣原處分機關 113 年 8 月 21 日、113 年 10 月 22 日裁處書處訴願人罰鍰並限於文到次日起 30 日內補辦手續，迄原處分裁處時，前後歷經 1 年 9 個月，惟依原處分機關答辯書所載，公安申報系統直至 114 年 3 月間均查無管委會申報紀錄，且原處分機關承辦人曾多次告知管委會倘因眾多待改善事項

無法如期完成合格申報作業，得以提交「提具改善計畫之檢查簽證項目，限期改正完竣並再行申報」之方式申請展延，原處分機關將視個案改善規模與工程難易度核予適當改善期限或同意展延辦理期限，惟本件系爭建物並未檢附相關資料向原處分機關提出展延期限之申請，亦未逕以「改善計劃書」辦理「缺失申報」，縱訴願人所稱系爭建物僅剩 2 處難以改善完成屬實，惟其消極不依法辦理展延程序，違背限期改善義務，依法自應受罰；訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人係第 3 次違反公寓大廈管理條例第 36 條第 12 款等規定，依同條例第 48 條第 4 款及裁罰基準等規定，處訴願人 5,000 元罰鍰，並命訴願人於文到次日起 30 日內補辦手續，並無不合，原處分應予維持。

六、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 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 邱 駿 彥
委員 陳 衍 任
委員 陳 佩 慶

中 華 民 國 114 年 7 月 10 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）