

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因公寓大廈管理條例事件，不服原處分機關民國 114 年 7 月 3 日北市都建字第 1146130870 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市大安區○○○路○○段○○號等建築物，領有 72 使字第 0090 號使用執照，為地上 12 層地下 1 層 1 棟 32 戶 RC 造建築物（下稱系爭建物），為本市 11 樓以上未成立管理委員會之建築物，訴願人係上址○○號○樓之區分所有權人。經原處分機關依內政部 114 年 2 月 13 日內授國建管字第 1140801508 號函辦理本市轄內有危險之虞之公寓大廈清查作業，函請本府消防局（下稱消防局）協助提供本市 11 樓以上消防安全設備等檢（複）查不合格建築物資訊，經消防局以民國（下同）114 年 3 月 3 日北市消預字第 1143010278 號函（下稱 114 年 3 月 3 日函）檢附本市 11 樓以上未成立管理委員會之建築物消防安全設備檢（複）查不合格名單（下稱不合格名單）予原處分機關。嗣原處分機關依公寓大廈管理條例第 29 條之 1 規定，以 114 年 7 月 3 日北市都建字第 1146130870 號函（下稱原處分）通知含訴願人之系爭建物全體區分所有權人，系爭建物總樓層數 12 樓，經消防局通報消防安全設備檢（複）查不合格，屬有危險之虞公寓大廈，且未依法成立管理委員會或推選管理負責人，乃限於文到 2 年內成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備，逾期未辦理將依公寓大廈管理條例第 49 條之 1 規定處罰。原處分於 114 年 7 月 9 日送達訴願人，訴願人不服，於 114 年 7 月 18 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、按公寓大廈管理條例第 2 條規定：「本條例所稱主管機關：……在直轄市為直轄市政府……。」第 3 條規定：「本條例用辭定義如下：一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。……七、區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。……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。……十一、管理服務人：指由區分所有權人會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任而執行建築物管理維護事務之公寓大廈管理服務人員或管理維護公司。……。」第 25 條第 1 項、第 4 項規定：「區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議一次。」「召集人無法依前項規定互推產生時，各區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定臨時召集人，區分所有權人不申請指定時，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要指定區分所有權人一人為臨時召集人，或依規約輪流擔任，其任期至互推召集人為止。」第 29 條第 1 項、第 6 項規定：「公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。」「公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，以第二十五條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。區分所有權人無法互推召集人或申請指定臨時召集人時，區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定住戶一人為管理負責人，其任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止。」第 29 條之 1 規定：「本條例施行前或施行後已取得建造執照之未成立管理委員會或推選管理負責人公寓大廈，經直轄市、縣（市）主管機關認定有危險之虞者，其區分所有權人應於直轄市、縣（市）主管機關通知後一定期限內成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。因故未能於一定期限內成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，直轄市、縣（市）主管機關得視實際情況展延一次，並不得超過一年。前項公寓大廈有危險之虞之認定要件及成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備之期限，由中央主管機關公告；直轄市、縣（市）主管機關認有必要時，得公告擴大認定要件並另定其成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備之期限。直轄市、縣（市）主管機關應輔導或委託專業機構輔導第一項之公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備。公寓大廈區分所有權人經依第四十九條之一處罰後，仍未依規定成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，必要時，由直轄市、縣（市）主管機關指定住戶一人為管理負責人，其任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止。」第 49 條之 1 規定：「公寓大廈未依第二十九條之一第一項規定於期限內成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，由直轄市、縣（市）主管機關按每一專有部分處區分所有權人新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並令其限期辦理；屆期仍未辦理者，得按次處罰。」

內政部 112 年 6 月 6 日台內營字第 1120806902 號公告（下稱 112 年 6 月 6 日公告）：「主旨：公告公寓大廈有危險之虞之認定要件及成立管理委員

會或推選管理負責人並辦理報備之期限，如公告事項，自即日實施。依據：公寓大廈管理條例第二十九條之一第二項。公告事項：一、有危險之虞之公寓大廈，指建築物總樓層數為十一樓以上且符合以下各款情事之一者：（一）建築物之直通樓梯、安全梯、避難層出入口、昇降設備、避雷設備及緊急供電設備系統任一項檢（複）查不合格。（二）建築物之滅火設備、警報設備、避難逃生設備、消防搶救上之必要設備及其他經中央消防主管機關認定之消防安全設備任一項檢（複）查不合格。二、直轄市、縣（市）主管機關辦理轄內有危險之虞之公寓大廈清查作業，應自本公告生效之次日起十四日內提出清查計畫報本部備查，並按年度滾動式檢討修正，清查期限以三個月為原則且最長不得超過六個月。三、直轄市、縣（市）主管機關應自完成第二點清查作業之次日起三個月內以書面通知有危險之虞之公寓大廈全體區分所有權人應依第四點規定期限成立管理委員會或推選管理負責人，並辦理報備。但有特殊原因無法依規定期限完成書面通知者，得於期限屆滿前專案函報本部調整期限。四、有危險之虞之公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人並向直轄市、縣（市）主管機關報備之期限為二年，並自第三點書面通知最後送達之日起算。」

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：訴願人均按時繳內大樓管理費及分擔公共設施改善費用，惟系爭建物其餘住戶無法知悉，無法配合成立管理委員會或推選管理負責人，目前收取管理費用為○○號○樓擁有者，請撤銷原處分。
- 三、查系爭建物總樓層數 12 樓，經消防局通報消防安全設備檢（複）查不合格，屬有危險之虞公寓大廈，且未依法成立管理委員會或推選管理負責人，有 72 使字第 0090 號使用執照存根、消防局 114 年 3 月 3 日函及不合格名單等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張系爭建物其餘住戶其無法知悉，無法配合成立管理委員會或推選管理負責人云云：
  - （一）按公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人；公寓大廈管理條例施行前或施行後已取得建造執照之未成立管理委員會或推選管理負責人公寓大廈，經直轄市、縣（市）主管機關認定有危險之虞者，其區分所有權人應於直轄市、縣（市）主管機關通知後一定期限內成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備；公寓大廈有危險之虞之認定要件及成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備之期限，由中央主管機關公告，公寓大廈

管理條例第 29 條第 1 項、第 29 條之 1 第 1 項、第 2 項定有明文。內政部並依上開規定之授權，以 112 年 6 月 6 日公告有危險之虞之公寓大廈，係指建築物總樓層數為 11 樓以上且有消防安全等設備任一項檢（複）查不合格者，直轄市、縣（市）主管機關辦理轄內有危險之虞之公寓大廈清查作業，應自完成清查作業之次日起 3 個月內以書面通知有危險之虞之公寓大廈全體區分所有權人應依規定期限成立管理委員會或推選管理負責人，並辦理報備；有危險之虞之公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人並向直轄市、縣（市）主管機關報備之期限為 2 年，並自書面通知最後送達之日起算。

- （二）查本件系爭建物為地上 12 層地下 1 層 1 棟 32 戶 RC 造建築物，總樓層數為 11 樓以上建築物，系爭建物為本市 11 樓以上未成立管理委員會，且建築物消防安全設備檢（複）查不合格，有卷附消防局 114 年 3 月 3 日函及不合格名單附卷可稽，為有危險之虞公寓大廈。原處分機關乃依公寓大廈管理條例第 29 條之 1 規定及內政部 112 年 6 月 6 日公告意旨，以原處分通知系爭建物之全體區分所有權人含訴願人，系爭建物之建築物消防安全設備檢（複）查不合格，為有危險之虞公寓大廈，未依法成立管理委員會或推選管理負責人，命其等所有權人於文到 2 年內成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備，逾期未辦理將依公寓大廈管理條例第 49 條之 1 規定處罰，並無違誤。訴願人既為系爭建物之區分所有權人之一，依上開規定及內政部 112 年 6 月 6 日公告意旨即負有成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備之責。另縱依訴願人主張目前由○○號○樓擁有者收取管理費，其是否為系爭建物區分所有權人會議推選之管理負責人，若果，應由系爭建物區分所有權人向原處分機關完成報備作業，又系爭建物之區分所有權人倘無法互推區分所有權人會議之召集人者，亦得依公寓大廈管理條例第 25 條第 4 項規定向原處分機關申請指定臨時召集人，以召集區分所有權人會議，以便進行成立管理委員會或推選管理負責人。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以原處分通知系爭建物之全體區分所有權人含訴願人，系爭建物屬有危險之虞公寓大廈，未依法成立管理委員會或推選管理負責人，限於文到 2 年內成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備等，揆諸前揭規定，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 連 堂 凱（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 陳 愛 娥  
委員 邱 駿 彥  
委員 李 瑞 敏  
委員 陳 衍 任  
委員 周 宇 修  
委員 陳 佩 慶  
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 10 月 16 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）