

訴願人 ○○管理委員會

代表人 ○○○

原處分機關 臺北市政府工務局

右訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關九十年七月五日北市工建字第九〇四三五六一九〇〇號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起五十日內另為處分。

事 實

查本市內湖區○○○路○○段○○巷○○至○○號○○樓至○○樓建築物，位於本市之○○社區內，經原處分機關於九十年六月十三日至系爭建築物實施公共安全檢查，查獲該等建物未依規定辦理八十八年度建築物公共安全檢查簽證及申報事宜，並發現有「走廊（室內通路）封閉或阻塞」、「特別安全梯擅自變更或改造」等二項不合格之處，業已違反建築法第七十七條第一項及第三項之規定，乃依同法第九十一條規定，以九十年七月五日北市工建字第九〇四三五六一九〇〇號函處以訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並限其於同年七月三十一日前改善補辦申報。訴願人不服，於九十年七月二十七日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按建築法第七十七條第一項至第三項、第五項規定：「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。」「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關對於建築物得隨時派員檢查其有關公共安全與衛生之構造與設備。」「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。」第九十一條第一項規定：「違反第七十七條第一項、第三項規定者，處建築物所有權人、使用人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，逾期仍未改善或補辦手續者得連續

處罰，並停止使用。必要時並停止供水、供電或封閉、強制拆除。」

公寓大廈管理條例第三條第八款規定：「本條例用辭定義如下：....

..八、管理委員會：指住戶為執行區分所有權人會議決議事項暨公寓大廈管理維護工作，互選管理委員若干人設立之組織。」第三十四條規定：「管理委員會之職務如下：一、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。二、住戶違反第六條第一項規定之協調。三、住戶共同事務應興革事項之建議。四、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。五、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。六、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。七、區分所有權人會議決議事項之執行。八、規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說及有關文件之保管。九、管理服務人之委任、僱傭及監督。十、會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。十一、其他規約所定事項。」

建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第二條第一項規定：「本辦法所稱建築物公共安全檢查申報人，為建築物所有權人、使用人。」第四條規定：「建築物公共安全檢查申報期間及施行日期，如附表二。」

第七條規定：「建築物公共安全檢查申報人應備具申報書及檢查報告書向當地主管建築機關申報。」

附表二 建築物公共安全檢查申報期間及施行日期

類別	類別	組別	組別定義	使用項	規	模	檢查申報期	施
	定義			目例舉		間		行
								日
					樓	樓地	頻率	期間
						板面		期
						積		
G類	供商	2	供商談、	政府機	五0	每四	七月	八
辦公	談、		接洽、處	關、一	0平	年一	一日	十
、服	接洽		理一般事	般辦公	方公	次	起至	八
務類	、處		務之場所	室、事	尺以		八月	年
	理一		。	務所等	上未		三十	七
	般事			類似場	達二		一日	月

務或			所。	00		止。	一	
一般				0平			日	
門診				方公			起	
、零				尺				
售、								
日常	3	供一般門	一般診	50	每四	七月	八	
服務		診、零售	所、衛	0平	年一	一日	十	
之場		、日常服	生所、	方公	次	起至	八	
所。		務之場所	店鋪(尺以		八月	年	
		。	零售)	上未		三十	七	
			、理髮	達二		一日	月	
			、按摩	00		止。	一	
			、美容	0平			日	
			院等類	方公			起	
			似場所	尺				
			。					
H類	供特	2	供特定人	住宿、	十	每二	七月	八
住宿	定人		長期住宿	集合住	五	年一	一日	十
類	住宿		之場所。	宅等類	層	次	起至	八
之場			似場所	以		八月	年	
所。			。	上		三十	七	
						一日	月	
						止。	一	
							日	
							起	

二、本件訴願理由略謂：

(一) 建築法第九十一條雖未如消防法第三十七條規定「經通知限期改善，逾期不改善者，處以罰鍰」，惟依目前執法實務上對於新施行之法令，主管機關均有宣導後始予處罰之行政慣例。建築法於八十五年修正第七十七條，建立公共安全檢查簽證新制度，內政部同年訂定「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」，規定十一層以上大樓

自八十八年起始應定期申報，訴願人因不知須辦理申報致未申報，主管機關只要告知訴願人補辦，即能達成該法目的，實非只有處罰一途，事實上訴願人於知悉後（處分送達前）業已進行委託申報作業，顯見此一處罰實無必要。

- (二) 訴願人係由三棟集合住宅之住戶所組成，大樓住戶均恪遵法令，此觀八十七年原處分機關實施安全檢查合格可證，且依法定期向臺北市政府消防局申報大樓之消防安全設備，絕無違反公共安全申報義務之故意。訴願人誤以為定期申報消防安全設備為已足，不知另須申報公共安全檢查，實情有可原，故應參照行政罰法草案第八條之立法意旨，按情節減輕或免除處罰。且公共安全檢查之申報項目如「防火區劃」、「避難層出入口」等，似與消防安全相同，一般民眾主觀上難以區別之，只能從形式上法令規定不同及主管機關分工不同來看，故此一分管理制度若未經年累月反覆實施，甚難對一般民眾形成法規範之確信，倘有誤解法令，諒亦不必苛責。
- (三) 建築法雖於八十五年建立公共安全檢查簽證制度，但該法並未明定何種建築物之所有權人或使用人須履行何種申報義務，僅由內政部訂定「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」，並依據各種建物之使用強度、危險指標及規模大小，分別類組規定每一、二或四年一次不等之申報期間。由於一般十一層以上大樓並未列入八十六年應申報範圍，故訴願人到新法施行三年後才須申報，又申報期間另規定於行政命令中，易使人疏忽，若加上宣導不足，一般民眾發生誤失多所難免。

三、卷查本件系爭建築物，領有原處分機關核發之八三使字第 XXX 號使用執照，核准用途為防空避難室兼停車場、公用停車場、一般零售業（地下一層及第一層，面積分別為八五三・四六及五五一・二四平方公尺）、自由職業事務所（地下一層，面積為六三八・〇三平方公尺）、集合住宅（第一層至第十五層）等，其中集合住宅之部分，依「建築法第七十三條執行要點」規定，屬H類第二組，為供特定人長期住宿之場所，依前揭建築法第七十七條第三項、建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第四條規定，自八十八年七月一日起，應每二年一次，於七月一日起至八月三十一日止為檢查申報期間，經查截至原處分機關於九十年六月十三日派員赴系爭建物檢查時，系爭建物並未依法辦理八十八年度建築物公共安全檢查簽證及申報事宜，經核已逾八十八

年七月一日至八月三十一日之法定申報期間。且原處分機關關於九十年六月十三日至系爭建築物實施公共安全檢查時，發現系爭建築物有「走廊（室內通路）封閉或阻塞」、「特別安全梯擅自變更或改造」等二項不合格之處，此有原處分機關建築物公共安全檢（複）查紀錄表影本附卷可稽，並為訴願人所不否認，原處分機關審認訴願人違反建築法第七十七條第一項及第三項之規定，乃依同法第九十一條第一項規定，處以訴願人法定最低額六萬元罰鍰，並限其於同年七月三十日前改善補辦手續，洵屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關應先告知使其改善，且其不知應簽證及申報云云。惟依前揭建築法之規定，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申報，係供公眾使用建築物之所有權人及使用人之法定義務，該所有權人及使用人自應遵循，尚難以其不知該法律上之義務及原處分機關未告知其應申報等為由，以邀免責。是訴願人所訴，應非可採。

五、惟按建築法第九十一條第一項之規定，違反第七十七條第一項、第三項規定者，係以建築物「所有權人」、「使用人」為受處分人，本件原處分機關審認系爭建物有違反建築法第七十七條第一項及第三項規定之情事，依上開規定亦應以全體所有權人或使用人為其處分之對象，然本件之受處分人即訴願人，係系爭建物之住戶組成之社區管理委員會，按首揭公寓大廈管理條例第三條第八款及第三十四條規定，公寓大廈管理委員會之權責，僅在維護管理該公寓大廈，並執行區分所有權人會議事項等。是訴願人並非系爭建築物之所有權人，亦非使用人，原處分機關未審及此，遽以訴願人為裁罰對象，於法即有不合。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起五十日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第八十一條之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠
委員 黃茂榮
委員 薛明玲
委員 楊松齡
委員 王惠光
委員 陳敏

中 華 民 國 九 十 年 十 月 三十一 日
市長 馬英九

委員 曾亘威
委員 劉興源
委員 黃旭田

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行
如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。