

訴願人 〇〇會

管理人 〇〇〇

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九日北市工建字第九〇四三五八四四〇〇號函所為處分，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

緣本市信義區〇〇路〇〇號地下〇〇樓至地上〇〇樓建築物（即〇〇大廈）經原處分機關於九十年七月五日派員抽檢時，發現該建築物迄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，並有「特別安全梯堆積雜物」、「〇〇號梯〇〇樓甲種防火門擅自改成鐵捲門」、「地下室一扇甲種防火門掉落」等三項不符規定，經審認有違反建築法第七十七條第一項、第三項規定情事，乃依同法第九十一條第一項規定，以九十年七月九日北市工建字第九〇四三五八四四〇〇號函處以訴願人新臺幣（以下同）六萬元罰鍰，並限於九十年八月五日以前改善完竣並補辦手續。訴願人不服，於九十年七月十九日提起訴願，七月二十五日補正程序，八月三十日補充理由，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，並停止其使用。……」民法第七百九十九條規定：「數人區分一建築物而各有其一部者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定為各所有人之共有。其修繕費及其他負擔，由各所有人，按其所有部分之價值分擔之。」

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。」

二、本件訴願及補充理由略以：

○○○○管理委員會於九十年五月二十四日，始經市府同意備查，並核發公寓大廈管理組織報備證明。有關八十八年度公共安全申報事項，先前因無人負責而無法處理，目前為第一屆管理委員會，實無承受上開申報事項及罰鍰之理由。該社區已於七月十日委請居士土木技師事務所，辦理公共安全檢查之申報作業，請本於輔導立場，給予指導並延至八月底複檢。檢查當時並未告知應予罰鍰，請求顧及已採取相關改善措施，撤銷系爭罰鍰。

三、卷查系爭建築物領有原處分機關核發之七六使字第XXXX號使用執照，樓層為十六層，核准用途為集合住宅及一般零售業、一般事務所等；依建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第四條之附表二規定，其「集合住宅」屬住宿類第二組（H-2）為供特定人長期住宿之場所，且樓層為○○樓以上，檢查申報期間應為每二年申報一次，申報期限為七月一日起至八月三十一日止，施行日期自八十八年七月一日起，經查截至原處分機關於九十年七月五日派員抽查上開建築物時，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，且檢查結果計有「特別安全梯堆積雜物」、「○○號梯○○樓甲種防火門擅自改成鐵捲門」「地下室一扇甲種防火門掉落」等三項不符規定，此有使用執照存根、附表及九十年七月五日原處分機關建築物公共安全檢（複）查紀錄表等影本附卷可稽。原處分機關據以審認有違反建築法第七十七條第一項及第三項規定情事，乃依同法第九十一條第一項規定，處以訴願人六萬元罰鍰，並限於九十年八月五日以前改善完竣並補辦建築物公共安全檢查簽證及申報，尚非無據。

四、惟查依建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第二條第一項規定，建築物公共安全檢查之申報人，為建築物所有權人或使用人；復依建築法第九十一條第一項規定，違反同法第七十七條第一項、第三項規定者，應以建築物之所有權人或使用人為受處分人。本案之

受處分人即訴願人，係系爭建築物之管理委員會，其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，並非該建築物之所有權人或使用人。原處分機關以系爭建築物迄未辦理八十八年度建築物公共安全檢查簽證申報，並有前述等三項不符規定，審認已違反建築法第七十七條第一項、第三項規定，亦應以系爭建築物全體所有權人或使用人為其處分之對象，其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。

五、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
委員 曾巨威
委員 曾忠己
委員 劉興源
委員 黃旭田

中華民國九十一年十二月十三日市長 馬英九

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。

(臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號)