

違反建築法第73條第 2項規定之建築物，其具有該建築物實質管領力者之認定乙案
發文機關：內政部

發文字號：內政部 95.11.24. 臺內營字第0950807035號函

發文日期：民國95年11月24日

主旨：貴局函為違反建築法第73條第 2項規定之建築物，其具有該建築物實質管領力者之認定乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局95年11月 8日北市都授建字第 09565319700號函。
- 二、有關違反建築法第73條第 2項規定，依同法第91條第 1項規定之處理方式與處罰對象，業經本部95年 3月10日台內營字第0950800998號函及95年 8月30日台內營字第0950805271號函釋在案，查本部上開95年 3月10日函說明三、（二）業已載明，「該建築物之實質管領力者，以有權改善或有權依法得補辦手續者為限」，是所詢「具有該建築物實質管領力者」之認定事宜，應就個案違規事實，本於職權查明核處。
- 三、另據貴局前揭號函說明二、（一）及（二）稱，「倘建築物共用部分違法狀態之行為人為起造人，而非建築物所有權人或使用人，若該共用部分未完成移交」、「大廈管理委員會以共用部分現場設施未符合契約規定為由，拒絕與起造人完成移交」，該起造人得如何處理乙節，按公寓大廈管理條例第57條第 1項規定：「起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後 7日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。」起造人或建築業者違反上開條例規定者，依同條例第49條第 1項規定，「由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣 4萬元以上20萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰」。是以，本案公寓大廈共用部分之移交如有違反上開條例第57條規定，且有具體事實可歸責於起造人時，得依同條例第49條第 1項規定檢討處理。