

臺北市政府 104.01.22. 府訴二字第 10409010000 號訴願決定書

訴 願 人 ○○委員會

代 表 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關民國 102 年 12 月 12 日北市都建字第 10264493600 號

函、103 年 5 月 13 日北市都建字第 10333600700 號函、103 年 5 月 26 日北市都建字第 10366584000

號函、103 年 6 月 16 日北市都建字第 10367606700 號裁處書及 103 年 6 月 16 日北市都建字第 10367

606701 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

一、關於 102 年 12 月 12 日北市都建字第 10264493600 號、103 年 5 月 13 日北市都建字第 10333600

700 號、103 年 5 月 26 日北市都建字第 10366584000 號及 103 年 6 月 16 日北市都建字第 103676

06701 號函部分，訴願不受理。

二、關於 103 年 6 月 16 日北市都建字第 10367606700 號裁處書部分，原處分撤銷，由原處分機

關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

事 實

本市士林區○○路○○號至○○號建築物（下稱系爭建築物），領有 84 使字 xxx 號使用執照，由訴願人擔任社區管理組織，因系爭建築物地下 2 層共用部分原核准設置之機械停車設備計 36 臺，未依建築法第 77 條之 4 第 2 項規定申請安全檢查並申領使用許可證，經原處分機關以民國（下同）102 年 12 月 12 日北市都建字第 10264493600 號函通知訴願人及其原代表人○○○於文到次日起 3 個月內改善或補辦手續，該函於 102 年 12 月 16 日送達，惟訴願人屆期仍未依規

定申請安全檢查並申請使用許可證。嗣訴願人以系爭停車位屬約定專用而非共用為由，以 103 年 5 月 7 日函請原處分機關針對訴願人是否有責任或義務修復予以行政指導，案經原處分機關以 103 年 5 月 13 日北市都建字第 10333600700 號函復訴願人略以：「主旨：有關 貴會所管

士林區○○路○○至○○號等建築物機械停車設備未申辦使用許可證乙案.....說明：....

二、查 貴大樓建物測量成果圖，其地下層機械停車設備係屬公寓大廈之『共用部分』，依公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項規定及第 36 條第 1 項第 2、3 款規定，共用部分之修繕、管理、

維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理委員會應負有『共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。』及『公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。』之責。另同法第 23 條第 2 項規定（略以）：『規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。.....』

三、旨揭建築物原核准機械停車設備 36 臺仍未申辦使用許可證，應於前函期限內完成改善或補辦手續，倘該設備若屬公寓大廈條例所稱之約定專用部分，應檢附相關具體事證予本局憑辦。」嗣原處分機關以 103 年 5 月 26 日北市都建字第 10366584000 號函通知訴願人及其原代表

人○○○（按該函誤植為○○○）略以：「主旨：本市士林區○○路○○號至○○號建築物共用部分之機械停車設備 36 臺未申領使用許可證，涉及違反建築法第 77 條之 4 第 2 項規定，請

於文到次日起 7 日內陳述意見，逾期未陳述者，本局將依建築法規定辦理說明：....

..二、按旨揭建築物.....共用部分原核准設置機械停車設備 36 臺，按共用部分及約定共用部分之修繕、管理維護應由管理負責人或管理委員會為之，經本局以 102 年 12 月 12 日北市都建字第 10264493600 號函限期 貴會辦理使用許可證，惟查前揭機械停車設備迄今仍未依建築法第 77 條之 4 第 2 項規定申領使用許可證，是 貴會業涉及違反建築法第 77 條之 4 第 2 項規定

，爰限於文到次日起 7 日內向本局提出陳述書，並檢附具體事證俾憑審酌.....逾期未提出陳述書者，視同放棄陳述機會，本局將依建築法規定辦理.....。」案經訴願人以 103 年 5 月 30 日函陳述意見後，原處分機關審認訴願人為系爭建築物機械停車設備管理人，違反建築法第 77 條之 4 第 2 項規定，乃依同法第 95 條之 2 及臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰

基準規定，以 103 年 6 月 16 日北市都建字第 10367606700 號裁處書處訴願人新臺幣 5,000 元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內改善或補辦手續；另並以同日期北市都建字第 10367606701 號函檢送前開裁處書予訴願人。該裁處書於 103 年 6 月 18 日送達，訴願人不服上開函及裁處書，於 103 年 7 月 11 日經由原處分機關向本府提起訴願，103 年 7 月 30 日補充訴願理由並

追加不服原處分機關 103 年 5 月 13 日北市都建字第 10333600700 號函，同年 9 月 15 日、9 月

17 日、9 月 24 日及 10 月 31 日再補充訴願理由，103 年 11 月 6 日復補充訴願理由並追加不服原

處分機關 102 年 12 月 12 日北市都建字第 10264493600 號函及 103 年 5 月 26 日北市都建字第 10

366584000 號函，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、本件訴願人之代表人於 103 年 8 月 8 日由「○○○」變更為「○○○」，訴願人並於 103 年

8 月 13 日具函聲明由變更後代表人○○○承受訴願，有卷附公寓大廈組織報備資料影本附卷可憑，合先敘明。

貳、關於 103 年 6 月 16 日北市都建字第 10367606700 號裁處書部分：

一、按建築法第 2 條第 1 項規定：「主管建築機關……在直轄市為直轄市政府……。」

第 7 條規定：「本法所稱雜項工作物，為……機械停車設備、防空避難設備、污物處理設施等。」第 77 條之 4 第 1 項、第 2 項及第 9 項規定：「建築物昇降設備及機械停車設

備

，非經竣工檢查合格取得使用許可證，不得使用。」「前項設備之管理人，應定期委託領有中央主管建築機關核發登記證之專業廠商負責維護保養，並定期向直轄市、縣（市）主管建築機關或由直轄市、縣（市）主管建築機關委託經中央主管建築機關指定之檢查機構或團體申請安全檢查。管理人未申請者，直轄市、縣（市）主管建築機關應限期令其補行申請；屆期未申請者，停止其設備之使用。」「前八項設備申請使用許可證應檢附之文件、使用許可證有效期限、格式、維護保養期間、安全檢查期間、方式、項目、安全檢查結果與格式、受指定辦理安全檢查及受委託辦理訓練之機構或團體之資格、條件、專業廠商登記證、檢查員證、專業技術人員證核發之資格、條件、程序、格式、投保意外責任保險之最低金額、專業廠商聘僱專任專業技術人員之一定人數及保養設備台數等事項之管理辦法，由中央主管建築機關定之。」第 95 條之 2 規定：「建築物昇降設備及機械停車設備管理人違反第七十七條之四第二項規定者，處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續者，得連續處罰。」

公寓大廈管理條例第 3 條規定：「本條例用辭定義如下：……四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。五、約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。六、約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。……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、管理負責人：指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第二十八條第三項、第二十九條第六項規定為負責管理公寓大廈事務者.....。」第 10 條第 1 項及第 2 項規定：「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之.....。」第 23 條規定：「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體.....。」第 36 條規定：「管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議事項之執行。二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。三、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項.....。」

建築物機械停車設備設置及檢查管理辦法第 1 條規定：「本辦法依建築法（以下簡稱本法）第七十七條之四第九項規定訂定之。」第 2 條規定：「本辦法用辭定義如下：一、建築物機械停車設備（以下簡稱機械停車設備）：指附設於建築物，以機械搬運或停放車輛之停車設備、汽車用升降機或旋轉臺。二、管理人：指建築物之所有權人或使用人或經授權管理之人.....。」第 6 條規定：「機械停車設備安全檢查每年一次。管理人應於使用期限屆滿三十日內自行或委託維護保養之專業廠商向直轄市、縣（市）主管建築機關或其委託之檢查機構申請安全檢查。」第 7 條第 1 項及第 3 項規定：「機械停車設備之安全檢查，由檢查機構受理者，檢查機構應指派檢查員依第八條規定檢查，並製作安全檢查表。」「機械停車設備檢查通過者，安全檢查表經檢查員簽證後，應於五日內送交檢查機構，由檢查機構核發使用許可證。」

內政部 103 年 4 月 18 日內授營建管字第 1030803959 號函釋：「主旨：有關公寓大廈管理

委

員會主任委員或管理負責人得否視同建築物升降設備及機械停車設備管理人疑義.....說明：.....二、按『管理人：指建築物之所有權人或使用人或經授權管理之人。』為建築物升降設備設置及檢查管理辦法、建築物機械停車設備設置及檢查管理辦法第 2 條第 2 款所明定，另按『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。』、『管理負責人：指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第二十八條第三項、第二十九條第六項規定為負責管理公寓大廈事務者。』、『共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規

定者，從其規定。』為公寓大廈管理條例第 3 條第 9 款、第 10 款及第 10 條第 2 項所明定

，
故有關公寓大廈之昇降設備及機械停車設備如屬共用部分，約定共用部分者，依上開規定其修繕、管理、維護由管理負責人或管理委員會為之，故管理負責人或管理委員會為經公寓大廈管理條例授權管理該設備之管理人。」

臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準第 3 點規定：「違反本法之統一裁罰基準如附表。」

附表 違反建築法事件統一裁罰基準表：（節錄）

項次	25	
違反事件	昇降設備及機械停車設備未定期委託專業廠商維護保養或定期申請安全檢查。	
法條依據	第 95 條之 2	
統一裁罰基準（新臺幣：元）或其他處罰	分類	設備臺數達 10 臺以上者。
	第 1 次處 5,000 元罰鍰並限期 1 個月改善或補辦手續。	
	第 2 次處 1 萬元罰鍰並限期 1 個月改善或補辦手續。	
裁罰對象	昇降設備及機械停車設備管理人	

臺北市政府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告：「……公告事項：一、本府

依建築法規定主管之建築管理業務之事項，自 95 年 8 月 1 日起依規定委任本府都市發展局辦理……。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- （一）系爭建築物於建物第一次登記時檢附之切結書即將各區分所有建物使用車位編號明載於內，車位使用情形亦載於定型化契約書，又社區住戶規約亦明定停車空間應依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書使用其約定專用部分，是應認有約定專用性質，原處分機關自行認定系爭建築物之停車位屬共用，以 103 年 6 月 16 日北市都建字第 10367606700 號裁處書處罰訴願人，無異剝奪訴願人所屬社區所有停車住戶之約定

專用權。

- (二) 系爭建築物之機械停車設備屬約定專用，訴願人並非機械停車設備之管理人，依公寓大廈管理條例第 10 條第 1 項規定，應由約定專用人負責維修及負擔費用。
- (三) 系爭違規行為依建築法規定其裁處對象可為所有權人、使用人或經授權管理之人，原處分機關未說明裁處對象如何選擇，且訴願人曾向原處分機關表示系爭建築物之機械停車設備不能使用，原處分機關為此赴現場取證之照片，顯示對象為使用人，裁罰對象卻非使用人，已有矛盾；又原處分機關認定訴願人為經授權之管理人，對此認定應負舉證責任，且原處分機關應舉證在 103 年 5 月 26 日後至 103 年 6 月 15 日裁處訴願人前曾

請訴願人就是否獲授權提出說明之證據。

- 三、查系爭建築物領有 84 使字 xxx 號使用執照，其所設 36 臺機械停車設備迄未依建築法第 77 條之 4 第 2 項規定申請安全檢查並申領使用許可證，且經原處分機關通知限期改善或補辦手續仍未改善或補辦手續之事實，有 84 使字 xxx 號使用執照存根、系爭建築物地下 2 層平面圖、臺北市政府建築管理資訊系統查詢畫面、士林區○○段○○小段 xxxxx 建號建物登記謄本及原處分機關 102 年 12 月 12 日北市都建字第 10264493600 號函等影本附卷可稽；

原處分機關據以處分，固非無據。

- 四、惟按「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。.....。」「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。.....。」分別為公寓大廈管理條例第 10 條第 1 項、第 2 項及第 23 條所明定。查本案訴願人與原處分機關所爭執者厥為系爭機械停車設備究屬共用部分抑或約定專用部分，本案觀諸卷附士林區○○段○○小段 xxxxx 建號建物登記謄本顯示，系爭機械停車設備固係位於共用部分，惟依卷附○○大廈規約第 2 條第 4 款所載：「停車空間應依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書使用約定專用部份（分）.....」復觀諸卷附配售契約書車位標示欄復有關於地下 2 層機械式停車位編號之標示，是系爭位於共用部分之機械停車設備有約定專用之事實，應可認定；系爭停車設備既有約定專用之事實，則上開機械停車設備之約定專用人究係何區分所有權人？其等有何個別授權或共同授權訴願人管理上開機械停車設備，因事涉管理義務誰屬，自有究明之必要。查本件原處分機關雖檢附訴願人所屬社區 91 年、92 年、99 年、101 年、102 年及 103 年區分所有權人大會會議紀錄影本，主張該等特定區分所有權人業經授權委任訴

願人管理上開機械停車設備，然上開會議紀錄或僅止於討論機械停車位解決方案未確定前，維持現狀續採臨時停車位供機械停車位使用，或係請下屆管理委員會召開機械式停車位住戶之自治管理協調會等結論，尚難逕認上開特定區分所有權人業已授權訴願人管理系爭停車設備。是上開機械停車設備之約定專用人究有無個別授權或共同授權訴願人管理系爭停車設備？若否，則依公寓大廈管理條例第 10 條第 1 項規定，訴願人是否仍有義務管理上開機械停車設備？原處分機關以訴願人為裁罰對象有無違誤？均有究明及再予斟酌之必要。從而，為求原處分之正確適法，應將此部分原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

參、關於 102 年 12 月 12 日北市都建字第 10264493600 號、103 年 5 月 13 日北市都建字第 10333600

700 號、103 年 5 月 26 日北市都建字第 10366584000 號及 103 年 6 月 16 日北市都建字第 103676

06701 號函部分：

一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」

行政法院 62 年度裁字第 41 號判例：「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許。」

二、查上開原處分機關 102 年 12 月 12 日北市都建字第 10264493600 號函僅係通知訴願人，說明

建築法第 77 條之 4 及第 95 條之 2 等相關規定；103 年 5 月 13 日北市都建字第 10333600700 號

函之內容，則係該局就訴願人陳情事項所為之說明，核其性質係屬事實敘述及理由說明之觀念通知；又 103 年 5 月 26 日北市都建字第 10366584000 號函係原處分機關通知訴願人

陳述意見之觀念通知；另 103 年 6 月 16 日北市都建字第 10367606701 號函僅係檢送上開 103

年 6 月 16 日北市都建字第 10367606700 號裁處書予訴願人之觀念通知；均非對訴願人所為之行政處分。是訴願人不服該 4 函遽向本府提起訴願，揆諸首揭規定及判例意旨，自非

法之所許。

肆、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為有；依訴願法第 77 條第 8 款及第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 楊 芳 玲
委員 王 曼 萍
委員 劉 宗 德
委員 紀 聰 吉
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 傅 玲 靜

中華民國 104 年 1 月 22 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

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：臺北市士林區文林路 725 號）