

臺北市政府都市發展局 函

地址：110051臺北市信義區市府路1號南區
二樓

承辦人：高銀均

電話：02-27208889轉2710

傳真：27238933

電子信箱：bm3279@mail.taipei.gov.tw

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國111年2月25日

發文字號：北市都授建字第1113018767號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

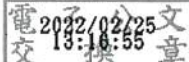
附件：

主旨：函轉內政部釋示有關建築物共有及共用部分違反建築法第77條第1項及消防法第6條第1項、第11條第1項、第13條之處罰對象、送達作業及強行進入1案，請協助轉知所屬會員，請查照。

說明：

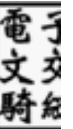
- 一、依內政部111年2月22日台內營字第1110803161號函辦理。
- 二、本案納入本局111年內政部建管法令函釋彙編第111014號，目錄第四組編號第001號。
- 三、網路網址：www.dbaweb.tcg.gov.tw。

正本：臺北市建築師公會、中華民國全國建築師公會、財團法人崔媽媽基金會、臺灣物業管理學會、臺灣公寓大廈品質管理協會、台灣公寓大廈與里鄰發展協會、社團法人台灣物業管理產業協會、中華民國物業管理經理人協會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、臺北市公寓大廈管理維護商業同業公會、中華民國公寓大廈管理服務職業總工會、台北市公寓大廈管理服務業職業工會、中華物業管理協會

副本：

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342
號(營建署)
聯絡人：黃世騏
聯絡電話：0287712601
電子郵件：ah8994@cpami.gov.tw
傳真：0287712709



受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國111年2月22日
發文字號：台內營字第1110803161號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明四 (1111037957_1110803161_111D2005901-01.pdf)

主旨：有關建築物共有及共用部分違反建築法第77條第1項及消
防法第6條第1項、第11條第1項、第13條之處罰對象、送
達作業及強行進入1案，請查照。

說明：

- 一、依據「老舊危險複合用途建築物清查盤點作業」專案辦理。
- 二、按建築法第77條第1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，違反者應依同法第91條規定辦理；按管理委員會係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、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良，為公寓大廈管理條例第3條第9款、第36條第2款所明定，另按同條例第40條規定，第36條、第38條及第39條於管理負責人準用之，先予敘明。
- 三、又按107年6月12日高雄高等行政法院 106 年度訴字第 325 號判決之事實及理由、貳、實體方面：五、本院的判



都市發展局 1110222



BCAA1113018767

斷：「(三)……2、……公寓大廈管理委員會自屬建築法第77條第1項所定負有維護建築物構造與設備安全之行政法上義務者，其責任內容為以物為中心之『狀態責任』

……」是有關建築物共有及共用部分倘有違反上開規定者，如屬已成立公寓大廈管理組織者，除區分所有權人會議另有決議或約定外，該公寓大廈管理委員會或管理負責人為該違反狀態之處分相對人，其記載方式為：000管理委員會，主任委員：000或管理負責人：000；倘尚未成立管理組織者，建築物共有及共用部分違反上開規定，處分書相對人為全體區分所有權人，採全體區分所有權人併同開立一張處分書，列明全體區分所有權人，且皆應送達至各區分所有權人。

四、至建築物違反消防法第6條第1項、第11條第1項、第13條之處分書相對人1節，按消防法第37條第1項、第40條以管理權人為處分相對人，同法第2條規定：「本法所稱管理權人係指依法令或契約對各該場所有實際支配管理權者；其屬法人者，為其負責人。」及本部消防署96年7月16日消署預字第0960500439號函（如附件）規定，業明文建築物共用部分、約定共用部分之管理權人為管理委員會或管理負責人，如無管理委員會或管理負責人，則為各區分所有權人，爰公寓大廈違反消防法第6條第1項、第11條第1項、第13條之處分書相對人依上開規定及函釋辦理。

五、又行政機關為阻止危害之發生或避免急迫危險，有即時處置進入住宅、建築物或其他處所之必要或公共安全上有危害情形，非使用處置土地、住宅、建築物、物品，不能達

防護目的時，得按行政執行法第36條第1項、第2項第3款及39條規定辦理。

正本：臺北市政府都市發展局、臺北市政府消防局、新北市政府消防局、新北市政府工務局、桃園市政府都市發展局、桃園市政府消防局、臺中市政府消防局、臺中市政府都市發展局、臺南市政府工務局、臺南市政府消防局、高雄市政府消防局、高雄市政府工務局、基隆市政府都市發展處、基隆市消防局、新竹市消防局、新竹市政府都市發展處、嘉義市政府工務處、嘉義市政府消防局、新竹縣政府消防局、新竹縣政府工務處、苗栗縣政府工商發展處、苗栗縣政府消防局、彰化縣消防局、彰化縣政府建設處、南投縣政府建設處、南投縣政府消防局、雲林縣消防局、雲林縣政府建設處、嘉義縣政府經濟發展處、嘉義縣消防局、屏東縣政府城鄉發展處、屏東縣政府消防局、宜蘭縣政府消防局、宜蘭縣政府建設處、花蓮縣消防局、花蓮縣政府建設處、臺東縣政府建設處、臺東縣消防局、澎湖縣政府建設處、澎湖縣政府消防局、金門縣政府建設處、金門縣消防局、連江縣消防局、連江縣政府工務處

副本：本部法規委員會、消防署、營建署(建築管理組)

