

## 糾 正 案 文

壹、被糾正機關：臺中市政府。

貳、案 由：民國（下同）111年3月6日下午，臺中市區興中街1棟7層樓集合式住宅發生火警，造成6死5傷之事件，經核臺中市政府都市發展局未能掌握該建物早已作為住宿類（H類）使用，且屬供公眾使用建築物，致未要求所有權人應辦理建築物公共安全檢查簽證及申報，輕忽建築物住宅安全管理，且該府消防局於105年6月至110年4月間5度就逃生通道擅設柵門、梯間堆置雜物、直通樓梯堵塞等情進行通報，市府都市發展局對110年4月27日之通報竟漏未處理，致使本案公共區域堆置雜物且危及建築物公共安全；又該建物於110年6月至111年2月間陸續遭陳情有堆置雜物等違規事項，市府都市發展局卻以未成立管理委員會或管理負責人，致無法依公寓大廈管理條例第36條規定要求其制止違規情事，僅要求陳情人應提出證據並報轄區公所處理，臺中市政府行事消極被動，確有怠失，爰依法提案糾正。

參、事實與理由：

案經函請臺中市政府（下稱市府）提供相關卷證資料，復經臺灣臺中地方檢察署（下稱臺中地檢署）檢察官於111年5月6日偵查終結<sup>1</sup>，認定該大樓鄭姓房客因所飼養之寵物羊而屢次與莊姓房東發生爭吵，且遭房東要求立刻搬離，其心生不滿故點燃放置在電梯口裝盛垃圾

---

<sup>1</sup> 臺中地檢署網站：<https://www.tcc.moj.gov.tw/295804/295830/657577/956651/post>。

之黑色塑膠袋，因該處走道、樓梯間堆置大量易燃雜物，且樓梯間為建物各樓層間之垂直通道，故濃煙及火焰迅速向上竄燒，致住戶傷亡，鄭姓房客及莊姓房東均已提起公訴<sup>2</sup>在案。後經本院於同年11月4日詢問市府都市發展局、消防局、環境保護局等相關人員後調查發現，市府都市發展局未能掌握該建物早已作為住宿類(H類)使用，且屬供公眾使用建築物，致未要求所有權人應辦理建築物公共安全檢查簽證及申報，且市府消防局5度就逃生通道擅設柵門、梯間堆置雜物、直通樓梯堵塞等情進行通報，市府都市發展局就110年4月27日之通報竟漏未處理，致使本案公共區域堆置雜物且危及建築物公共安全；又該建物於110年6月至111年2月間陸續遭陳情有堆置雜物等違規事項，市府都市發展局卻以未成立管理委員會或管理負責人，致無法依公寓大廈管理條例第36條規定要求其制止違規情事，僅要求陳情人應提出證據並報轄區公所處理，行事消極被動，確有怠失，應予糾正促其注意改善。茲臚列事實與理由如下：

- 一、臺中市中區興中街1棟7層樓建物於111年3月6日下午發生火災造成6死5傷事故，係因縱火造成傷亡並已起訴相關人員。本案建築物所有權人有擅自違建與隔間、變更使用及拆除1座安全梯等諸多違規事項，甚且本建物早於101年已由臺中市政府消防局以寄宿舍列管，顯示斯時已作為住宿類(H類)使用，再依內政部107年4月24日規定，本建物已屬供公眾使用建築物，然市府都市發展局未能掌握並要求所有權人應辦理建築物公共安全檢查簽證及申報，輕忽建築物住宅安全管

---

<sup>2</sup> 鄭姓房客涉犯刑法第271條第1項殺人、第271條第2項、第1項殺人未遂、第173條第1項放火燬現供人使用之住宅等罪嫌；莊姓房東涉犯廢棄物清理法第46條第3款之非法提供土地堆置廢棄物、刑法第189條之2第1項後段、第2項前段之阻塞集合住宅逃生通道致死、第276條過失致死及第284條前段之過失傷害等罪嫌。

理，僅於事發後方進行勘查確認並加以裁罰，已有怠失。再者，本案市府消防局曾於105年6月16日、107年1月22日、107年12月28日、108年1月29日、110年4月27日5度就逃生通道擅設柵門、梯間堆置雜物、直通樓梯堵塞等情進行通報，然市府對於105年5月20日通報單查無辦理情形，尤以110年4月27日之通報竟漏未處理，致使本案公共區域堆置雜物且危及建築物公共安全，導致本案火災火勢迅速蔓延且逃生動線受阻，確有怠失。

- (一)按60年12月22日修正公布之**建築法第73條**<sup>3</sup>規定：「建築物非經領得使用執照，不准接水、接電、或申請營業登記及使用；非經領得變更使用執照，不得變更其使用。」92年6月5日修正(即現行條文)規定：「(第1項)建築物非經領得使用執照，不准接水、接電及使用。但……。(第2項)建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。(第3項)前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣(市)主管建築機關定之。(第4項)第2項建築物之使用類組、變更使用之條件及程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」同法第77條第3項規定：「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

---

<sup>3</sup> 《建築法》係60年12月22日總統(60)台統(一)義字第839號令修正公布全文105條，92年6月5日總統華總一義字第09200101200號令修正公布第3、7、10、11、34-1、36、41、53、54、56、70-1、73、77-1、77-2、87、91、97、97-1、99條條文；增訂第77-3、77-4、91-1、91-2、95-2、95-3、97-3條條文；刪除第90條條文。

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。非供公眾使用之建築物，經內政部認有必要時亦同。」次按內政部107年4月24日台內營字第1070803969號令：「一、集合住宅、住宅任一住宅單位（戶）之任一樓層分間為6個以上使用單元（不含客廳及餐廳）或設置10個以上床位之居室者，其使用類組歸屬建築物使用類組及變更使用辦法第2條所定H-1組，並屬建築法第5條所稱供公眾使用之建築物。二、使用單元指住宅單位（戶）內具有門扇及壁體之臥室、儲藏、廚房及其他類似高密度性質之空間。」建築法第七十三條執行要點（85年8月13日發布、93年9月16日廢止）則規定，建築物變更使用，應以整層為之，並規定檢討項目、檢討標準及免檢討情形，均有明文。

（二）有關臺中市區興中街1棟7層樓建物，於111年3月6日下午火災造成6死5傷事故，搶救災情形概要：

- 1、市府消防局於111年3月6日16時29分獲報火警，轄區分隊率先到場時，整棟大樓幾乎每個樓層皆已有火光或濃煙。
- 2、搶救過程使用雲梯車將受困6樓窗外的2名民眾救下，同時因室內樓梯間與走道上有眾多雜物，且延燒速度相當快，消防人員克服推進及延伸水線的困難，盡全力壓制各樓層火勢。
- 3、後續除救出1名受困電梯民眾，另於不同樓層發現6名OHCA<sup>4</sup>住戶，全案共計6死5傷。

（三）本案建築物使用及變更使用情形：

- 1、本建築物於75年取得使用執照，86年申請變更為旅館，100年10月13日起申請展延暫停營業，101

---

<sup>4</sup> Out-of-hospital cardiac arrest，指患者在到院前心肺功能停止，但不代表宣判死亡。

年都市發展局配合觀光旅遊局辦理旅宿業聯合稽查未發現該場所有使用用途不符之事項，及104年市府稽查時現場未營業，後於108年廢止旅館使用。

## 2、使用執照概要：

- (1) 本案建築物(地址：中區興中街93號)於75年11月8日取得(75)中工建使字第3445號使用執照，各層用途為：地下層(用途：避難室、店鋪，面積：157.08m<sup>2</sup>)；第一層(用途：店鋪、通道，面積：126.78m<sup>2</sup>)；第二層(用途：集合住宅，面積：147.92m<sup>2</sup>)；第三層(用途：集合住宅，面積：147.92m<sup>2</sup>)；第四層(用途：集合住宅，面積：147.92m<sup>2</sup>)；第五層(用途：集合住宅，面積：147.92m<sup>2</sup>)；第六層(用途：集合住宅，面積：147.92m<sup>2</sup>)；第七層(用途：集合住宅，面積：147.92m<sup>2</sup>)；夾層(用途：集合住宅，面積：22.49m<sup>2</sup>)。

- 3、變更使用執照概要(如下表)：本案86年1月25日第42016號准予變更用途，原2樓(50.19m<sup>2</sup>)、5樓(147.92m<sup>2</sup>)、6樓(147.92m<sup>2</sup>)、7樓(147.92m<sup>2</sup>)用途集合住宅變更為旅館(B-4)面積合計為493.95m<sup>2</sup>。

使用執照號碼： 75年11月7日(75)中工建使字第3445號			變更使用執照： 86年1月25日第42016號准予變更	
樓層	用途	面積	變更使用用途	變更使用用途面積
地下層	避難室、店鋪	157.08 m <sup>2</sup>	-	-
第一層	店鋪、通道	126.78 m <sup>2</sup>	-	-
第二層	集合住宅	147.92 m <sup>2</sup>	集合住宅	97.73 m <sup>2</sup>
			旅館	50.19 m <sup>2</sup>
第三層	集合住宅	147.92 m <sup>2</sup>	-	-
第四層	集合住宅	147.92 m <sup>2</sup>	-	-
第五層	集合住宅	147.92 m <sup>2</sup>	旅館	147.92 m <sup>2</sup>
第六層	集合住宅	147.92 m <sup>2</sup>	旅館	147.92 m <sup>2</sup>
第七層	集合住宅	147.92 m <sup>2</sup>	旅館	147.92 m <sup>2</sup>
夾層	集合住宅	22.49 m <sup>2</sup>	-	-

(四)本案建築物所有權人、使用人辦理建築物公共安全檢查簽證及申報(下稱公安申報)情形：

1、旅館使用階段：

(1)該大樓於86年申請變更為旅館使用，自87年作為旅館使用建築物列管(列管名稱:印象興業股份有限公司-印象大飯店)，99年至107年旅館場所向觀光旅遊局申請「停業」，至100年間展延暫停營業、101年及104年稽查時現場未營業，108年8月旅館辦理歇業。

(2)85年訂定發布建築物公共安全檢查簽證及申報辦法後，據市府建築管理資訊系統，本案建築物自87年始至98年有公安申報紀錄，皆准予報備，惟當時係以紙本辦理申報，已逾公文保存期限，已無相關申報資料。

(3)該旅館使用建築物於100年間停業至108年歇業，依實際使用無須進行公安申報：

〈1〉按行政院90年8月29日台90內字第040248號函修正「行政院維護公共安全方案-營建管理

部分」參、工作項目「五、推動建築物公共安全檢查簽證及申報制度：……(伍)清查建築物公共安全檢查應申報件數資料，剔除已歇業或變更之案件，以確保申報資料之正確性」。

〈2〉次按內政部90年11月5日(90)台內營字第9067089號「關於建築物於申報公共安全期間辦理停業登記在案，是否適用『建築物公共安全檢查簽證及申報辦法』相關規定」函釋：「所詢建築物於申報公共安全期間辦理停業登記在案，是否適用『建築物公共安全檢查簽證及申報辦法』相關規定乙節，查建築法第77條第3項規定：『供公眾使用之建築物，應由建築物所有人、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。非供公眾使用之建築物，經內政部認有必要時亦同。』上開規定所稱供公眾使用之建築物，係指實際有供公眾使用事實之建築物而言，尚非僅憑是否辦理營業登記或停業登記為據，請貴府依實際使用狀況逕予認定核處。」

〈3〉再按內政部營建署92年6月23日營署建管字第0920035205號函：「……三、本案已實際使用場所之建築物應維護合法使用與其構造及設備安全，並依規定辦理建築物公共安全檢查簽證及申報，建築法第77條業有明定，建築物所有權人、使用人未依上開法條規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全或辦理建築物公共安全檢查簽證申報者，建築法

第91條各款已有處罰之規定。」

〈4〉另按建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第6條規定：「標準檢查專業機構或專業人員應依防火避難設施及設備安全標準檢查簽證項目表（如附表二）辦理檢查，並將標準檢查簽證結果製成標準檢查報告書。」，附表二備註內容「一、辦理建築物防火避難設施及設備安全標準檢查之各檢查項目，應按實際現況用途檢查簽證及申報。」

〈5〉綜上，該辦法所稱應辦理申報之供公眾使用建築物，係指實際有供公眾使用事實之建築物，倘場所閒置未使用或停業，自無應辦理申報規定之適用。據此，該大樓99年至107年旅館場所向觀光旅遊局申請「停業」，100年間暫停營業，於108年8月旅館辦理歇業，期間無進行建築物公共安全申報。

## 2、擅自變更住宅套房（H-1類組）階段：

（1）查建築物使用類組及變更使用辦法第2條第2項規定「前項建築物之使用項目舉例如附表二。」表列建築物使用項目無「套房出租」之使用項目歸組。惟按內政部107年4月24日台內營字第1070803969號令：「一、集合住宅、住宅任一住宅單位（戶）之任一樓層分間為6個以上使用單元（不含客廳及餐廳）或設置10個以上床位之居室者，其使用類組歸屬建築物使用類組及變更使用辦法第2條所定H-1組，並屬建築法第5條所稱供公眾使用之建築物。……」，倘符合上開號令條件，即歸屬為H-1類組，並應依規定辦理公安申報。

（2）另該府依中央訂定之「加強建築物公共安全檢

查及取締要點」第2點規定：「直轄市、縣(市)主管建築機關應集中人力，優先執行建築物公共安全檢查簽證及申報業務……」，針對附表二表列之加強執行檢查建築物使用類組使用項目辦理公安聯合稽查作業，惟「套房出租」非屬上開附表表列之營業場所，且無目的事業主管機關，並無相關列管。

(3) 本案現況作為住宅(H-1類組)使用，屬供公眾使用建築物，市府以未辦理公安申報，違反建築法第77條第3項規定依同法第91條第1項規定，處6萬元罰鍰。

(五) 本案擅自變更用途及違反法令之範圍及內容：

1、市府都市發展局於111年3月8日現況勘查後，發現此案擅自變更隔間，該建築物2樓到7樓及頂樓違建共計41間房間，包括：原核准住宅3樓、4樓各2間共4間，擅自變更為12間；原核准旅館2樓、5樓、6樓、7樓共17間，擅自變更為24間；另頂樓違章5間房間，本案建築物涉有以下違規情形：

(1) 擅自變更使用：

〈1〉使用用途：原核准用途為集合住宅(H-2類組)、旅館(B-4類組)，現場查有擅自變更隔間且樓層隔間數達6個使用單元(不含客廳及餐廳)，按內政部107年4月24日台內營字第1070803969號令：「一、集合住宅、住宅任一住宅單位(戶)之任一樓層分間為6個以上使用單元(不含客廳及餐廳)或設置10個以上床位之居室者，其使用類組歸屬建築物使用類組及變更使用辦法第2條所定H-1組，並屬建築法第5條所稱供公眾使用之建築物。……」，即該場所應歸屬為H-1類組，涉及未經核

准擅自變更使用用途。

- 〈2〉防火避難設施：現場查獲拆除一座安全梯，與原核准圖說不符。
- 〈3〉上開擅自變更原核准使用用途、防火避難設施，違反建築法第73條第2項規定依同法第91條第1項規定，處新臺幣（下同）6萬元罰鍰。

(2) 未申請室內裝修許可：現況作為住宅(H-1類組)使用，屬供公眾使用建築物，現場查有擅自變更隔間，未經許可擅自室內裝修，違反建築法第77條之2第1項規定依同法第95條之1第1項規定，處6萬元罰鍰。

(3) 未辦理建築物公共安全檢查簽證及申報（下稱公安申報）：現況作為住宅(H-1類組)使用，屬供公眾使用建築物，未辦理公安申報，違反建築法第77條第3項規定依同法第91條第1項規定，處6萬元罰鍰。

2、本案違反規定及項目情形（如下表），該府都市發展局按建築法不同罰則分別罰鍰6萬元，每戶共處罰18萬元罰鍰。全案8戶共裁處所有權人（房東）計144萬元罰鍰。

本案建築物樓層擅自變更統計表(111年3月8日現況調查)

樓層/原用途		房間數調查		擅自變更情形		
		最後	現況	用途類組變更	室內裝修變更	構造
RF	屋突	0	5	(違建)	(違建)	拆除
7F	旅館	5	6	變更住宅使用(H1)	變更隔間	
6F		5	6	變更住宅使用(H1)	變更隔間	
5F		5	6	變更住宅使用(H1)	變更隔間	
4F		2	6	變更住宅使用(H1)	變更隔間	

樓層/原用途		房間數調查		擅自變更情形		
		最後	現況	用途類組變更	室內裝修變更	構造
3F	住宅	2	6	變更住宅使用(H1)	變更隔間	
2F	旅館	2	2	變更住宅使用(H1)	--	
	住宅	2	4		變更隔間	
1F		0	0	防火區劃破壞 (93號與99號間防火區劃牆破壞)	--	
總計		23	41			

#### 本案建築物違反規定與項目列表

違反規定	違規項目
<p><b>建築法第73條第2項規定：</b>「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。……」</p> <p><b>現場查有擅自變更隔間且樓層隔間數達6個使用單元（不含客廳及餐廳），按內政部107年4月24日台內營字第1070803969號令：</b>「一、集合住宅、住宅任一住宅單位（戶）之任一樓層分間為6個以上使用單元（不含客廳及餐廳）或設置10個以上床位之居室者，其使用類組歸屬建築物使用類組及變更使用辦法第2條所定H-1組，並屬建築法第5條所稱供公眾使用之建築物。……」，即該場所應歸屬為H-1類組，涉及未經核准擅自變更使用用途。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li><b>擅自變更使用：</b>2樓至7樓，各樓層均變更隔間達6個使用單元（出租套房），原用途住宅(H2)、旅館(B4)，擅自變更為住宅(H1)使用。</li> <li><b>防火區劃破壞：</b>現況發現93號(本案建物)與99號(鄰棟建物)間於一樓防火區劃牆破壞開口。</li> <li><b>擅自拆除一座安全梯：</b>經比對圖說，原安全梯位置，各層樓變更為房間使用。</li> </ol>
<p><b>建築法第77條之2第1項第1款規定：</b>「供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物，經內政部</p>	<p><b>擅自變更室內裝修：</b>原住宅6間變更為16間、原旅館範圍17間變更為20間。</p>

<p>認有必要時，亦同。但中央主管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。」</p>	
<p><b>建築法第77條第3項規定：</b> 「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。非供公眾使用之建築物，經內政部認有必要時亦同。」</p>	<p><b>未辦理公安申報：</b>各樓層均變更隔間達6個使用單元(出租套房)，原用途住宅(H2)、旅館(B4)，擅自變更為住宅(H1)使用，屬供公眾使用建築物。</p>
<p><b>違章建築管理辦法</b></p>	<p><b>頂樓加蓋違建：</b>業已違章查報、已拆除。</p>
<p><b>公寓大廈管理條例第16條第2項：</b>「住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。……」</p>	<p><b>堆置雜物：</b>本建築物各樓層走廊、共用通道、樓梯現況均有堆積大量雜物之痕跡。 辦理情形:107及108年已依程序改善完成在案，另110及111年案件尚未由公所提報違規人處分資料予都市發展局住宅處續處，故尚未進入都市發展局住宅處辦理階段。</p>

(二)然本建物早於101年已由市府消防局以寄宿舍列管，顯示斯時已作為住宅使用，又鑑於106年11月23日新北市中和區發生出租套房火災9死2傷及同年12月5日臺北市八德路再發生出租雅房火災1死之慘劇，因皆為非供公眾使用之建築物，於集合住宅、住宅(H-2類組)居室內分間多戶出租，並使用非耐燃材料隔間，一旦失火即造成之重大傷亡，為保障租屋民眾居住安全，避免類似慘劇再發生，內政部再於110年2月23日內授營建管字第1100802961號通函各主管建築機關，重申該部於107年4月24日台內營字第1070803969號令針對集合住宅、住宅任一住宅單位(戶)之任一樓層分間為6個以上使用單元

(不含客廳及餐廳)或設置10個以上床位之居室者，其使用類組歸屬建築物使用類組及變更使用辦法第2條所定「H-1」組，並屬建築法第5條所稱供公眾使用之建築物，並依樓地板面積須每2年或4年辦理建築物公共安全檢查簽證及申報，以強化高密度使用集合住宅及住宅安全管理。然市府都市發展局未能掌握並要求本案所有權人應辦理建築物公共安全檢查簽證及申報，輕忽建築物住宅安全管理，僅於事發後方進行勘查確認並加以裁罰，已有怠失。

(三)續查，本案走道及樓梯間等公共區域堆置雜物，市府消防局曾於105年6月16日、107年1月22日、107年12月28日、108年1月29日、110年4月27日5度就逃生通道、直通樓梯堵塞等情進行通報，惟市府都市發展局對於105年5月20日通報單查無辦理情形、110年4月27日之通報漏未處理：

1、按消防機關應協助查報之相關規定，如下：

(1)原「消防機關辦理消防安全檢查注意事項」第2點第1款第8目：發現有逃生通道堵塞，防火門、安全梯堵塞及防火區劃破壞或拆除等違規情事，應協助通報目的事業主管機關處理，並彙整查報清冊提報地方政府首長主持之公共安全會報或治安會報處置(內政部消防署業於110年12月23日修法刪除)。

(2)「加強建築物公共安全檢查及取締執行要點」(100年10月7日修正)第6點：消防單位執行消防檢查時，發現建築物防火避難設施等有不符規定之公共安全事項，應即時通報各目的事業主管機關及建築主管機關處理，通報內容包括逃生通道、安全梯、安全門是否堵塞及防火區劃是否破壞。

2、針對市府消防局依規定協助查報並函請都市發展局依權責卓處，該府都市發展局辦理情形如下表所示：

消防局通報日期	通報事項	都市發展局辦理情形
105.5.20通報單 (105.6.16中市消預字第1050029087號函發文通報)	1. 5樓及9樓(實際為8樓)安全梯擅設柵門。 2. 3樓梯間堆積雜物。 3. 9樓(實際為8樓)逃生通道阻塞。	本案收文後於105年6月20日已便簽分案由科內各轄區辦理。 <b>惟查無本件查報單轄區同仁辦理情形。</b>
107.1.15通報單 (107.1.22中市消預字第1070003959號函發文通報)	1. 1樓出入口防火牆(門)擅自變更或改造。 2. 頂樓擅搭違建物。 3. 2樓逃生通道阻塞。 4. 4樓逃生通道及安全梯擅設柵門。 5. 7樓安全梯擅設柵門。	該局使用管理科已於107年1月26日便簽移請市府住宅處續辦，該處表示107年1月22日通報單已因陳情案件依前開公告程序辦理。
107.12.4通報單 (107.12.28中市消預字第1070068196號函發文通報)	1. 7樓安全梯擅設柵門。 2. 6樓逃生通道堆積雜物。 3. 4樓逃生通道及安全梯擅設柵門。 4. 2樓逃生通道及梯間堆積雜物。 5. 1樓逃生通道堆積雜物。	(1)逃生通道堵塞、擅設柵門部分：108年1月3日就案內涉公寓大廈管理違規事項會簽市府住宅處本權責辦理，該處表示經違規人於108年1月11日陳述意見並檢附照片已改善，據以結案。 (2)擅自變更1樓防火區劃部分及逃生通道堵塞部份：因同時期有接獲陳情案件，已啟動辦理程序，並追蹤至改善完成恢復原狀，108年4月17日中市都管字第1080057223號函收悉。
108.1.7通報單 (108.1.29中市消預字第1080005742號函發文通報)	1. 1樓逃生通道堵塞。 2. 地下1樓避難室逃生通道堵塞。	
110.3.23通報單 (110.4.27中市消預字第1100023220號函發文通報)	1. 8樓逃生通道堆積雜物安全梯擅設柵門。 2. 7樓安全梯擅設柵門堆積雜物。 3. 6樓逃生通道堆積雜物。 4. 5、4、3樓逃生通道堆積雜物及安全梯擅設柵門。 5. 1樓往2樓梯間堆積雜物。	本案收文後於110年4月28日已便簽分案由科內各轄區辦理。 <b>惟查無本件查報單轄區同仁辦理情形(未移請住宅處公寓大廈管理科依分工權責續處。)</b>

消防局通報日期	通報事項	都市發展局辦理情形
	6. 1樓往地下1樓梯間堆積雜物。 7. 1樓逃生通道堆積雜物。	

3、再查，市消防局曾於105年6月16日、107年1月22日、107年12月28日、108年1月29日、110年4月27日5度就堆置雜物堵塞逃生通道、直通樓梯堵塞等情進行通報，惟市府都市發展局於110年4月27日之通報未確實辦理消防局消防安檢通報單案件之查處及追蹤作業，處事失當，案經本院調查後，該府業已就都市發展局使用管理科科长及股長，以未確實督導所屬辦理消防局消防安檢通報單案件之追蹤查處作業，督導不周，依臺中市政府及所屬各機關學校公務人員平時獎懲案件處理要點第5點第3款第3目規定，各核予申誡1次之處分，另都市發展局承辦人(助理工程員)以未確實辦理消防局消防安檢通報單案件之查處及追蹤作業，處事失當，依臺中市政府及所屬各機關學校公務人員平時獎懲案件處理要點第5點第3款第1目規定，核予申誡2次之處分。

(四)綜上，臺中市中區興中街1棟7層樓建物於111年3月6日下午發生火災造成6死5傷事故，係因縱火造成傷亡並已起訴相關人員。本案建築物所有權人有擅自違建與隔間、變更使用及拆除1座安全梯等諸多違規事項，甚且本建物早於101年已由市府消防局以寄宿舍列管，顯示斯時已作為住宿類(H類)使用，再依內政部107年4月24日規定，本建物已屬供公眾使用建築物，然市府都市發展局未能掌握並要求所有權人應辦理建築物公共安全檢查簽證及申報，輕忽建築物住宅安全管理，僅於事發後方進行勘查確認並加以裁罰，已有怠失。再者，本案市府消防

局曾於105年6月16日、107年1月22日、107年12月28日、108年1月29日、110年4月27日5度就逃生通道擅設柵門、梯間堆置雜物、直通樓梯堵塞等情進行通報，然市府對於105年5月20日通報單查無辦理情形，尤以110年4月27日之通報竟漏未處理，致使本案公共區域堆置雜物且危及建築物公共安全，導致本案火災火勢迅速蔓延且逃生動線受阻，確有怠失。

二、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為建築法第77條第1項所明示，然對於集合住宅大樓之直通樓梯、逃生通道安全維護與管理，影響公共安全甚鉅，政府有不可迴避之責任。本案臺中市政府都市發展局僅待消防單位協助通報，然該建物於110年6月23日、110年7月5日、110年12月28日、111年2月23日陸續遭陳情有堆置雜物等違規事項，該局卻以未成立管理委員會或管理負責人，致無法依公寓大廈管理條例第36條規定要求其制止違規情事，僅要求陳情人應提出證據並報轄區公所處理，市府行事消極被動，有悖建築法所揭示維護公共安全、公寓大廈管理條例要求加強管理維護之責，確有怠失。

(一)按建築法第77條第1項明定建築物所有權人、使用人應負有維護建築物合法使用與其構造及設備安全之責任。第2項前段明定直轄市、縣(市)(局)主管建築機關「得」隨時派員檢查建築物公共安全與公共衛生之構造與設備，係賦予主管機關裁量權限，由主管機關自行決定是否採取檢查措施。第3項規定供公眾使用之建築物應由所有權人、使用人定期委託專業機構或人員定期檢查簽證，並辦理公安申報，係在提醒民眾，自身的安全維護必須要從自我管理開始做起，建築物所有權人、使用人應負有維

護建築物合法使用與其構造及設備安全之責任。次按公寓大廈管理條例第1條、第16條第2項及第61條規定：「為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，特制定本條例。」「住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。……」第6條、第9條、第15條、第16條、第20條、第25條、第28條、第29條及第59條所定主管機關應處理事項，得委託或委辦鄉（鎮、市、區）公所辦理。」

(二)本案建築物所有權人、使用人公安申報辦理情形已於前述，而屋主於1樓公共區域堆置一般廢棄物，市府執行強制清除作業及裁罰情形如下：

- 1、按廢棄物清理法，如於1樓公共區域堆置一般廢棄物，環境保護局經接獲民眾反映或各區清潔隊主動巡查發現堆置一般廢棄物或資源回收物於公共區域（如道路側、騎樓）影響周邊公共衛生案件時，均會優先勸導行為人，並要求限期改善，如經複查結果未改善，將依違反廢棄物清理法第11條或第27條相關規定予以處分，並再次限期改善；屆期倘仍未改善，則邀集里長、區公所及警察局等單位辦理強制清除作業。
- 2、本案興中街93號屋主長期將撿拾之資源回收物堆置於建物周遭，因屢次勸導未改善顯已影響公共環境衛生，市府環境保護局（稽查大隊）近2年已針對該屋主裁處24件，每次均以最高裁罰額度裁罰6,000元，總計罰鍰金額14萬4,000元，因屋主均未繳納罰鍰，已全數移送法務部行政執行署，經執行繳款金額共12件（7萬6,004元），剩餘12

件未繳部分，行政執行署將針對義務人發布執行命令限期繳款，屆期未繳款，將逕行對其薪資或財產所得進行扣繳。

- 3、本案市府環境保護局於自109年迄事發日，依現場堆置情形共執行23次清除作業，並針對該大樓每月執行清除2次，據該局說明，案址屋主長期撿拾資源回收物堆置於1樓共同進出空間、騎樓及防火巷等外部公共空間，市府環境保護局依現場堆置情形平均每月辦理1-2次清除作業。本案件屋主堆置之資源回收物經該局清除後，會再次撿拾並堆置於1樓共同進出空間、騎樓及防火巷等外部公共空間，因此該局針對公共區域(防火巷、騎樓及1樓公共空間)定期派員巡檢。
- 4、市府環境保護局針對公共區域堆置廢棄(雜)物影響環境衛生情事，皆依廢棄物清理法規定進行查處及辦理強制清除作業，於執行強制清除作業期間，屋主均將建物內1樓樓梯間入口之鐵門上鎖，故無法得知建物內雜物堆置情形，且公共安全危害認定非環境保護局之專業或權責。

(三)有關該大樓公寓大廈管理委員會成立及相關輔導部分：

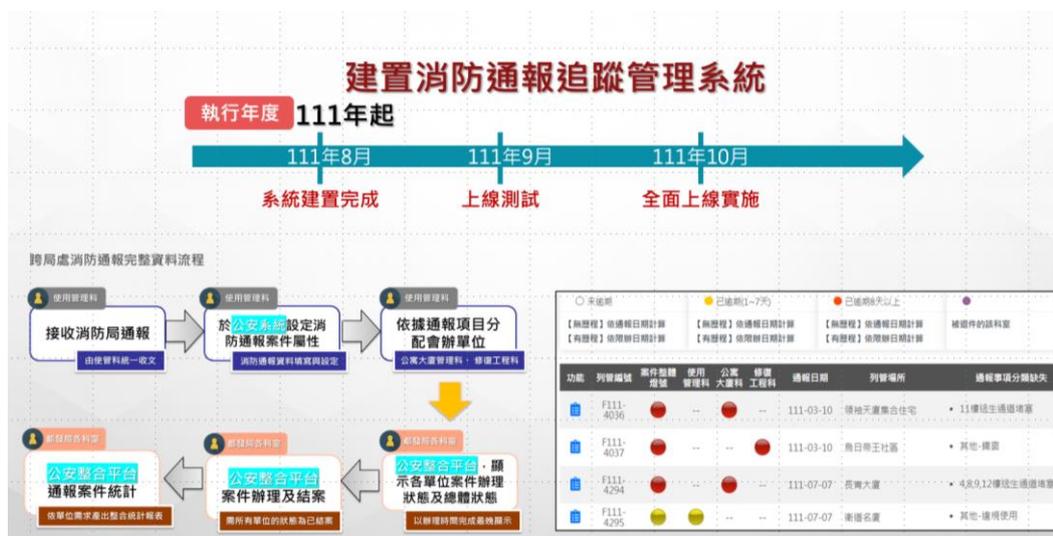
- 1、該大樓管理組織報備情形，該大樓(興中街93號)領有該府75中工建使字第3445號使用執照，為公寓大廈管理條例施行前已取得使用執照之建築物，依使用執照所載戶數為8戶，依規定推選管理負責人，需區分所有權人2人以上書面推選，經公告10日後生效；惟現況建物所有權人均為莊姓屋主(單一所有權人)，餘住戶為房客，無成立管理組織報備紀錄，故所有權人應善盡管理維護之責。

- 2、市府住宅處為提高該市公寓大廈管理組織成立之意願，係訂有「臺中市公寓大廈輔導暨推動公寓大廈業務委外執行計畫案」(勞務採購案)可派員至有需要之社區提供相關協助(輔導成立管理組織)，如有需要之社區得提出申請，並業於100年4月7日發布「臺中市公寓大廈成立管理委員會補助辦法」，以鼓勵公寓大廈依公寓大廈管理條例成立管理委員會。市府住宅處依108年8月21日、110年6月23日及110年7月5日陳情案件分別提供輔導資訊予陳情人，惟未有申請輔導資源之紀錄。
- 3、依公寓大廈管理條例第61條所規定，本案涉及同條例第16條規定之主管機關應處理事項，得委託或委辦鄉(鎮、市、區)公所辦理(市府住宅處係依100年1月14日府授都住字第1000002115號函檢送公告委託各轄區公所辦理在案)。市府住宅處自108年起接獲人民陳情案件計有6件，其中雖有改善完成紀錄，然110年後陸續仍有陳情，惟該社區並未成立管理委員會或管理負責人，無法依該條例第36條規定要求其制止違規情事，且因陳情人陳情內容皆未提供照片等明確事證，因此市府住宅處遂依該條例第59條規定請陳情人列舉事實提出證據，再報請區公所辦理，處理過程皆依程序辦理。

(四)市府於本案災後方提出相關檢討與策進作為：

- 1、落實案件之追蹤查處：另為避免再有疏漏情形發生，並落實消防通報單案件之追蹤查處，加強各科室橫向聯繫及案件進度管制，都市發展局已召開會議討論決議各單位分工追蹤辦理方式，並建置開發「消防通報單追蹤管理系統」，已正式上線

使用，後續將運用系統追蹤列管各單位辦理情形。



- 2、依中央函釋辦理：按內政部111年3月17日內授營建管字第1110805153號函釋：「……供公眾使用建築物(非供公眾使用經內政部指定者亦)縱屬停(歇)業狀態，仍應持續辦理公共安全檢查申報……」，已依法清查停歇業場所作業中，盤整後將函請建築所有權人依規定辦理申報。
- 3、推動擴大建築物申報範圍：市府已於111年2月8日公告並實施「8層以上未達16層」之建築物納入申報範圍，並已於111年委託專業公會至現場輔導，後續將於114年前公告臺中市「6層以上未達8層」建築物之H-2組別建築物，自114年1月1日起納入應辦理申報範圍。
- 4、公寓大廈管理條例所載之處理程序(管理委員會、公所、住宅處)，市府雖皆依法行政、辦理，惟本案有流程有追蹤不易之虞，案件恐隨時產生斷鍊情形(如：管理委員會未制止違規人、陳情人未檢具事實證據等)，爰為補充既有流程之不足，市府住宅處已針對公寓大廈管理條例第16條規定所涉及之樓梯間、共同走廊堆積雜物設置專案

，無論民眾是否有檢附相關事證，皆先函請公所（依前開公告）或管理委員會（依該條例所賦予之職責）先行協助查明，必要時得請陳情人領勘，協助開門及指認物品地點及何人所有等。

5、爭取預算擴大輔導案資源、主動輔導，就該市已公告112年擴大至8樓以上H-2類組應公安申報大樓內尚未成立管理組織之社區，已爭取第二預備金辦理「促進公寓大廈社區環境改善及提升居住安全案」，續就該名單內社區及其他相類處所，專案主動協助輔導成立管理組織。

（五）再查有關消防機關應協助查報之相關規定，據「加強建築物公共安全檢查及取締執行要點」（100年10月7日修正）第6點規定：「消防單位執行消防檢查時，發現建築物防火避難設施等有不符規定之公共安全事項，應即時通報各目的事業主管機關及建築主管機關處理，通報內容包括逃生通道、安全梯、安全門是否堵塞及防火區劃是否破壞。」據此，如於樓梯間等公共區域堆置雜物，消防單位執行消防檢查時，發現建築物防火避難設施等有不符規定之公共安全事項，應即時通報各目的事業主管機關及建築主管機關處理，通報內容包括逃生通道、安全梯、安全門是否堵塞及防火區劃是否破壞辦理等。又本案市府消防局近3年曾經接過該處陳情4件，包含逃生梯堆滿雜物、消防設施是否完善等情，該局業已協助通報處理。惟對於集合住宅大樓之直通樓梯、逃生通道安全維護與管理，影響公共安全甚鉅，除建築物所有權人、使用人、管理權人平時之維護與公安申報、消防安全設備檢修申報外，如於1樓公共區域（如騎樓、防火巷等）堆置雜物尚有環境保護局等單位遇有民眾檢舉可協助處理，如位於私人

場所建築物大樓內之樓梯間等難以逕行入內之場所，僅能透過消防局通報包括逃生通道、安全梯、安全門是否堵塞及防火區劃是否破壞等作為。而公寓大廈管理條例明定住戶不得於樓梯間、共同走廊等處所堆置雜物，然因該大樓未成立管理委員會或推選管理負責人，致無從依該條例條規定要求其制止違規情事，該府卻未能積極輔導成立，且該建物於110年6月23日、110年7月5日、110年12月28日、111年2月23日仍陸續遭陳情指出有堆置雜物等違規事項，該局卻以未成立管理委員會或管理負責人，致無法依該條例第36條規定要求其制止違規情事，僅要求陳情人應提出證據並報轄區公所處理，市府行事消極被動，有悖建築法所揭示維護公共安全、公寓大廈管理條例要求加強管理維護之責，確有怠失。

據上論結，臺中市政府都市發展局未能掌握該建物早已作為住宿類(H類)使用，且屬供公眾使用建築物，致未要求所有權人應辦理公安申報，且市府消防局5度就逃生通道擅設柵門、梯間堆置雜物、直通樓梯堵塞等情進行通報，市府都市發展局對110年4月27日之通報竟漏未處理，致使本案公共區域堆置雜物且危及建築物公共安全；又該建物於110年6月至111年2月間陸續遭陳情有堆置雜物等違規事項，市府都市發展局卻以未成立管理委員會或管理負責人，致無法依公寓大廈管理條例第36條規定要求其制止違規情事，僅要求陳情人應提出證據並報轄區公所處理，行事消極被動，確有怠失，爰依憲法第97條第1項及監察法第24條之規定提案糾正，移送行政院轉飭所屬確實檢討改善見復。

提案委員：葉宜津、林郁容

中 華 民 國 111 年 11 月 日