



《高大法學論叢》

第 16 卷第 2 期 (3/2021), 頁 89-134

# 台灣與日本建築定期安檢法制之 比較研究

蔡玉娟\*

## 摘要

台灣大部分的建築物都歷經長期的使用並老朽化，加上氣候變遷與人為使用導致的環境災害問題，例如地震、火災等，亦迫切化建築防災應變能力。建築定期安檢法制為建築安全管理機制之一環，台灣於 1995 年起實施建築定期安檢法制，至今有數十年之歷史，不過隨著老朽建築物增加，建築物外牆剝落等災害亦引發檢討建築定期安檢法制及參考日本法制之議論。本文研究日本與台灣建築定期安檢法制規範內容，除藉由比較分析以瞭解兩者之制度特色外，並以強化建築長期使用與安全管理之觀點，提出我國法制規範內容之修正建議。

日本於 1959 年起實施建築定期安檢法制，之後在面臨各樣的災害事件中修正法規內容，2016 年實施之新制乃是因應改善

---

\* 國立臺北大學不動產與城鄉環境學系副教授，日本東京大學法學博士。

高齡者等收容設施火災事故之發生。日本建築定期安檢法制與台灣建築定期安檢法制之主要相異處呈現於以下各點：一、區分民間與國家及地方自治團體建築定期安檢之規範方式。二、地方自治團體得指定建築定期安檢受檢對象之規範方式。三、建築定期安檢義務人之規範方式。四、建築定期安檢專業資格者管理之規範方式。五、各類定期安檢之項目、方法與基準之規範方式。

本文提出我國法制規範內容之修正建議包括：一、增定「管理人」作為義務人與受罰對象。二、明定僅得由具備法定定期安檢資格之安檢人員進行定期安檢。三、檢討修正各類定期安檢之項目、方法與基準。四、擴大建築定期安檢法制之適用範圍。

# **The Comparative Study on Japan and Taiwan's Building Periodical Safety Inspection-Reporting Regulations**

Yu-Chuan Tsai\*\*

## **Abstract**

The amount of old buildings is getting increasing in Taiwan. These old buildings are facing the threats from disasters such as earthquakes and fires caused by the nature or human beings. The building safety management could be operated by the building periodical safety inspection-reporting regulations. Taiwan has implemented the building periodical safety inspection-reporting clauses of the Building Act and the Fire Services Act for decades since 1995. A significant increasing of the old buildings and the building accidents such as the tiles falling down from the wall of the buildings and injuring the walking people in Taiwan, the public required for the reviewing of the building periodical safety inspection-reporting clauses of the relating Acts and proposed to learn from Japan. In the article, the building periodical safety inspection-reporting regulations of Japan and Taiwan are reviewed and compared, and the article will propose some suggestions for Taiwan's building periodical safety inspection-reporting regulations to promote

---

\*\* Associate professor, Dept. of Real Estate & Built Environment, College of Public Affairs, National Taipei University; Doctor of Laws, The University of Tokyo, Japan.

the building safety management.

The building periodical safety inspection-reporting responsibility clauses of the Building Act of Japan has been implemented also for decades since 1959, and amended several times while the times after the building accidents happened. In 2016, some new amended clauses of Japan's Building Act was implemented for the frequency of the occurrence of the fire accidents in the buildings where the elders and the handicapped people were housed. The differences between Japan and Taiwan of the building periodical safety inspection-reporting regulations include five aspects: 1. The regulations for private buildings and public buildings are different; 2. The regulations for which kinds of buildings and equipments to be inspected could be designated by the local governments are different; 3. The regulations for the parties charged of the building periodical safety inspection-reporting obligations are different; 4. The regulations for the management of the inspectors are different; 5. The regulations for the inspect lists, methods, and standards are different.

The suggestions proposed in the article include four points: 1. The manager should be added to be one of the parties charged of the building periodical safety inspection-reporting obligations and punished when the manager disobeyed the regulations. 2. The regulations should be amended to be that only the inspector who has the inspect license is legally permitted to inspect. 3. The regulations concerning to the inspect lists, methods, and standards should be amended to be clear. 4. The regulations of building periodical safety inspection-reporting obligations may be considered to expand its scope of application.

# 台灣與日本建築定期安檢法制之比較研究

蔡玉娟

## 目錄

- 壹、前言
- 貳、本文關於建築定期安檢法制之定義
- 參、日本建築定期安檢法制概要
  - 一、制定背景與沿革－從民間建築物到國家及地方自治團體建築物定期安檢法制之建置
  - 二、建築定期安檢之受檢對象－特定建築物、特定建築設備、準用工作物
  - 三、實施建築定期安檢之資格管理
  - 四、建築定期安檢基準之建立
  - 五、違反建築定期安檢義務之處罰
- 肆、台灣建築定期安檢法制概要及與日本法制之比較分析
  - 一、台灣各類建築定期安檢法制概要
  - 二、日本法制與台灣法制之相異分析
- 伍、台灣建築定期安檢法制之建議－代結論
  - 一、增定「管理人」作為義務人與受罰對象
  - 二、明定僅得由具備法定定期安檢資格之安檢人員進行定期安檢
  - 三、應檢討修正各類定期安檢之項目、方法與基準
  - 四、擴大建築定期安檢法制之適用範圍

關鍵字：日本建築基準法、台灣建築法、建築定期安檢法制、建築安全管理、環境

Keywords：Japan's Building Standard Law, Taiwan's Building Act, building periodical safety inspection-reporting regulations, building safety management, environment

## 壹、前言

台灣大部分的建築物都歷經長期的使用並老朽化，加上氣候變遷與人為使用可能為建築物安全帶來之環境災害問題，例如地震<sup>1</sup>、火災等，亦迫切化建築防災應變能力。建築安全管理制度包含建築完成以及建築完成以後兩個階段，前階段包括施工期間透過建築執照請領審查、按圖施工以及施工完成後使用執照請領審查等機制來確保建築安全，後階段則是透過日常維修以及定期檢查等機制來確保長期使用期間，仍能維持安全之狀態<sup>2</sup>。近年來大樓磁磚或玻璃掉落砸傷行人車之事件頻傳，在探討因應措施之際，亦有參考日本建築外牆定期安檢法制之意見<sup>3</sup>。

然而，與日本類似之建築定期安檢法制相關規範其實已增訂於我國建築法與消防法中，而日本建築定期安檢法制是否確實優於我國，並適於作為我國法制修正因應之參考，促使本文進行調查與研究日本與我國建築定期安檢法制之動機。為進行前述研究，作者除先於國內及日本蒐集與整理相關法規與文獻資料外，

---

<sup>1</sup> 「百年來氣候暖化不斷上升的趨勢，已經開始影響到我們的地殼表面。依照觀測的數據，除了南極大陸以外，目前世界各大洲的表層地殼都在快速地升溫，不但加劇氣候變化的極端性，也提高發生地震與火山活動的機率；若地震發生在海域，更會加上海嘯的衝擊。因此，對位在板塊邊界的台灣而言，加強防震及避災的教育與演練，並作好相關的預防措施，是絕對不能輕忽的。」汪中和（2012），《當快樂腳不再快樂－認識全球暖化》，頁 93，台北：五南。

<sup>2</sup> 參考：一般財團法人日本建築防災協會（2016），〈定期報告制度と特殊建築物等調査資格者〉，《Re.Building Maintenance & Management》，37 卷 3 期，頁 60；蔡志揚（2007），《建築結構安全與國家管制義務》，頁 9，台北：元照。

<sup>3</sup> 參考：MyGoNews，林湘慈，北市修法放寬簡化外牆整維申辦程序，[http://www.mygonews.com/news/detail/news\\_id/110715/%E5%8C%97%E5%B8%82%E4%BF%AE%E6%B3%95%20%E6%94%BE%E5%AF%AC%E7%B0%A1%E5%8C%96%E5%A4%96%E7%89%86%E6%95%B4%E7%B6%AD%E7%94%B3%E8%BE%A6%E7%A8%8B%E5%BA%8F](http://www.mygonews.com/news/detail/news_id/110715/%E5%8C%97%E5%B8%82%E4%BF%AE%E6%B3%95%20%E6%94%BE%E5%AF%AC%E7%B0%A1%E5%8C%96%E5%A4%96%E7%89%86%E6%95%B4%E7%B6%AD%E7%94%B3%E8%BE%A6%E7%A8%8B%E5%BA%8F)（最後瀏覽日：12/11/2020）

在閱讀與整理資料之過程中，也發現部分規範內容並非單靠閱讀整理所能理解，為釐清疑問於是進一步訪談相關單位人員，以瞭解日本與台灣建築定期安檢法制規範內容及執行情形。

本文內容之架構，首先介紹經由前述研究執行過程所理解之日本建築定期安檢法制，接著比較其與台灣建築定期安檢法制之不同，進一步分析不同規範內容對於建築管理可能之影響，透過比較分析之結果提出可供我國法制修正參考之建議。

## 貳、本文關於建築定期安檢法制之定義

日本建築基準法（以下稱「日建基法」）第 12 條第 1-4 項規定，符合一定要件之建築物與設備之所有人（所有人與管理人不同時為管理人）應定期委託建築士或具專門調查或檢查技術資格者進行調查或檢查工作後，再將調查或檢查結果報告特定行政廳<sup>4</sup>，以維護建築物與設備之安全。

日本建築基準法第 12 條第 1-4 項所規定之建築定期安檢義務並非針對所有之建築物與設備，而是以「特定建築物與設備」為主之定期安檢義務。「特定建築物與設備」是先由日本內閣政令（以下稱「政令」）指定後，再由各地方自治團體特定行政廳就政令所未指定之建築物與設備再另行指定，主要是供多數人使用、在安全上、防火上以及衛生上有重要意義的建築物與設備，

---

<sup>4</sup> 特定行政廳是主管建築確認（建築興建前之圖說內容確認，亦得由民間機構為之）、建築許可、違法建築物取締等事務之行政機關。日本地方自治團體分為都道府縣及市町村二級，前述建築確認等事務會由市町村之建築主事來執行（政令指定人口超過二十五萬之市有設置建築主事之義務，前述政令指定市以外之市町村亦得在與都道府縣知事協議後設置建築主事），未設置建築主事之市町村則由都道府縣內設置之建築主事來處理相關事務。詳參「日建基法」第 4 條規定。



例如電影院、醫院、學校、百貨店等<sup>5</sup>。

前述日建基法所規定建築定期安檢義務，其功能與我國建築法第 77 條第 3 項、77 條之 3、77 條之 4 所規定之建築物、機械遊樂設施、建築物昇降設備、機械停車設備以及消防法第 9 條第 1 項規定之消防安全設備之定期安全檢查制度相當類似。此外，我國前述建築定期安檢法制亦非針對國內所有建築物與設備，而是僅針對一部分之建築物與設備所設之建築定期安檢義務<sup>6</sup>。儘管建築定期安檢法制並非能作用於國內所有建築物與設備，但是建築定期安檢法制所建立之定期安檢機制，對於未有適用建築定期安檢法制之建築物與設備而言，亦得以該機制作為參考進行自主性管理維護，因此檢討建築定期安檢法制對於整體建築之安全管理與維護而言應有正面與重要性之意義。本文將以前述日本與台灣有關建築定期安檢法制相關規範為研究範圍，進行調查與研究。

---

<sup>5</sup> 包括以下六類用途且該當之用途合計超過一百平方公尺之建築物：第一類：劇場、電影院、演藝場所、觀賞廳、議事廳、集會處等類此用途且經政令指定建築物；第二類：醫院、診療所（限於收治病患者）、旅館、住宿飯店、共同住宅、寄宿舍等類此用途且經政令指定建築物；第三類：學校、體育館學校等類此用途且經政令指定建築物；第四類：百貨店、超市、展示場、接待飲食店、咖啡店、夜店俱樂部、酒吧、舞廳、舞藝場所、遊戲機台、桌台設置之娛樂場所等類此用途且經政令指定建築物；第五類：倉庫等類此用途且經政令指定建築物；第六類：汽車車庫、汽車修理廠等類此用途且經政令指定建築物。

<sup>6</sup> 詳參本文肆、一、之說明。

## 參、日本建築定期安檢法制概要

### 一、制定背景與沿革－從民間建築物到國家及地方自治團體建築物定期安檢法制之建置

#### (一) 民間建築之定期安檢法制之建置

「日建基法」在 1950 年制定公布實施之初，其中第 8 條規定即要求建築物所有人、管理人或占有人應經常維持建築基地、構造及建築設備於適法狀態。此時日建基法第 12 條規定的內容僅為有關特定行政廳或建築主事得要求建築物所有人、管理人或占有人、建築物建造人、建築物設計人或建築物工程施工之人，就建築物之基地、構造、設備或用途、建築工程計畫或施工之狀況進行報告之義務內容，因此此時之規範內容尚非建築定期安檢法制之規範內容。直至日建基法 1959 年修正時，才將「昇降機以及經特定行政廳所指定建築物及其建築設備應使其所有人（所有人與管理人不同時為管理人）為定期報告」之內容，加入第 12 條第 1 項及第 2 項規定中，漸次演變為現今之建築定期安檢法制之規範內容。原本建築物的「定期報告」可以由所有人或管理人將建築物基地、構造以及建築設備之情況定期向特定行政廳報告，亦可由所有人或管理人委託建築士「調查」後，再由建築士將調查結果報告於特定行政廳；昇降機及其他建築設備之「檢查」，則是由所有人或管理人定期接受由建築主事或受建築主事委任之市町村或都道府縣職員進行檢查<sup>7</sup>。隨著日本經濟發展，

---

<sup>7</sup> 參考：日本建築基準法（1959 年版）第 12 條規定。日本眾議院制定法令，[http://www.shugiin.go.jp/internet/itdb\\_housei.nsf/html/houritsu/03119590424156.htm](http://www.shugiin.go.jp/internet/itdb_housei.nsf/html/houritsu/03119590424156.htm)（最後瀏覽日：09/29/2020）。日建基法第 12 條第 1-4 項所使用「調查」、「檢

建築物增設電梯、手扶梯以及建築物高層化的現象普及，至 1970 年日本修正日建基法第 12 條規定後，已將原本由官廳檢查的部分刪除，改為一律由所有人或管理人委託建築士或具專門技術資格者進行定期安檢，再將其結果報告<sup>8</sup>。

## （二）國家及地方自治團體建築定期安檢法制之建置

國家及地方自治團體建築物與設備<sup>9</sup>原本因其權屬性質之關係，並未受日建基法第 12 條規定所規範。其管理基本上是依據「官公廳設施建設法」（官公庁施設の建設等に関する法律，以下稱「日官公法」）之規定。

由於國家及地方自治團體建築物與設備，在一段時間之後，劣化的情形逐漸顯著，數量也大幅增加，因此，日本在 2004 年修正第 12 條規定，將國家及地方自治團體建築物與設備之定期「點檢」納入第 12 條規定作為規範對象<sup>10</sup>。另外在用語上則是將其定期安檢義務以「點檢」用語表示，以與民間建築物之「調查」及設備之「檢查」用語作區別。此用語上區別所代表的意義，一方面可表彰其為針對國家及地方自治團體建築物與設備之定期安檢義務（理論上國家及地方自治團體建築物與設備不應有違法情事）；另一方面，國家及地方自治團體建築物與設備的定

---

查」以及「點檢」之用語，各有其意義，另參本文參、二、（二）用語區別之說明。

<sup>8</sup> 民間建築定期安檢事項主要規定於日建基法第 12 條第 1 項與第 3 項，第 12 條第 1 項規定建築物之調查事項，第 12 條第 3 項規定建築設備之檢查事項。

<sup>9</sup> 此處所指國家及地方自治團體建築物與設備乃是指包括國家、都道府縣及設置建築主事之市町村（特定行政廳）之建築物與設備。未設置建築主事之市町村，其所轄之建築物與設備仍以與民間建築物與設備之相同規定適用。

<sup>10</sup> 國家及地方自治團體建築定期安檢事項主要規定於日建基法第 12 條第 2 項與第 4 項，第 12 條第 2 項規定建築物點檢之事項，第 12 條第 4 項則規定建築設備之點檢事項。

期點檢義務亦無「定期報告」制度的設計<sup>11</sup>。

關於日本建築定期安檢義務檢視方法分為「調查」、「檢查」及「點檢」，其區別如下<sup>12</sup>：1.「調查」對象是指：民間建築物本身的狀況與建築設備設置的狀況。其內容為檢視有無因不適切的改變行為而構成與法規規定內容有不合致之狀態以及點檢該等建築物基地及構造之損傷、腐蝕或其他劣化狀況。2.「檢查」對象是指：民間建築設備構造本身之狀況。其內容為檢視有無因不適切的改變行為而構成與法規規定內容有不合致之狀態以及點檢該等特定建築設備等之損傷、腐蝕或其他劣化狀況。3.「點檢」對象是指國家及地方自治團體建築物本身的狀況與建築設備設置的狀況以及建築設備構造本身之狀況。其內容為檢視有無損傷或腐蝕等劣化之狀況。

2004 年，日本亦同步修正「日官公法」第 12 條規定之內容，規定各機關首長應使其所管轄之建築物與設備，定期由一級建築士、二級建築士或具相關技術資格者就建築物與設備有無損傷或腐蝕等劣化情況加以點檢<sup>13</sup>。

日官公法第 12 條與日建基法第 12 條第 2 項及第 4 項雖同樣

---

<sup>11</sup> 本文頁 12 日本建築定期安檢義務檢視方法用語之說明，不論「調查」或「檢查」皆有「有無因不適切的改變行為而構成與法規規定內容有不合致之狀態」，此即關於適法與否之檢視；而第 2 項與第 4 項針對國家及地方自治團體建築物與設備的定期安檢，立法邏輯上認為國家及地方自治團體不應違法，所以並不採對於民間建築物與設備用語之「調查」及「檢查」，而以「點檢」之用語來規範，此外也將報告義務予以省略。

<sup>12</sup> 一般社団法人東京都昇降機安全協議会（「国土交通省住宅局建築指導課平成 28 年 6 月 1 日施行改正後の建築報告制度について」），<http://www.tsak.jp/pdf/sakusei-5.pdf>（最後瀏覽日：12/11/2020）

<sup>13</sup> 日官公法第 12 條第 1 項規定建築物點檢事項，第 12 條第 2 項規定建築設備點檢事項。

規定國家及地方自治團體建築物與設備之定期安檢，但是兩者之適用範圍有所不同。日官公法將 2 樓以上事務所建築物及樓地板面積達 200 平方公尺以上之 1 樓事務所建築物納入定期點檢之範圍<sup>14</sup>；日建基法則是須達 5 層樓或 1000 平方公尺以上事務所建築物才納入定期安檢之範圍<sup>15</sup>。因此，日官公法就事務所建築物所規定之標準較為嚴格，亦可作為日建基法關於國家及地方自治團體建築定期安檢義務之補充規定。

## 二、建築定期安檢之受檢對象－特定建築物、特定建築設備、準用工作物

### （一）由內閣政令指定

由政令指定實施對象之方式為 2016 年 6 月 1 日所實施新制特色之一，在此之前，僅得由各地之特定行政廳指定<sup>16</sup>。之所以會增訂由政令指定一部分全國適用的特定建築物之定期安檢對象，原因是因為 2012 年起發生福山市飯店火災、長崎市高齡者收容設施火災、福岡市診療所火災等事件造成多人傷亡，此些頻發之事件顯示本身即有逃生困難的高齡者收容設施，可能在多數地方並未將其列為應受檢之對象中，此使得日本反思僅由各地特定行政廳自行指定建築物定期安檢的對象，可能產生地方建築安全管理落差與防災漏洞的情形<sup>17</sup>，因而修訂相關條文內容，改以

<sup>14</sup> 日官公法政令（2005 年 5 月 27 日政令第 193 號），<http://www.mlit.go.jp/common/001061269.pdf>（最後瀏覽日：12/11/2020）

<sup>15</sup> 日建基法施行令第 16 條第 1、2 項規定。

<sup>16</sup> 修法實施新制以後，受檢對象除指定方式有改變以外，名稱亦有些微差異，以往稱「特殊建築物」。

<sup>17</sup> 參考：山口義敬（2016），〈定期報告制度の見直しについて〉，《月刊フェスク》，412 期，頁 24-29；日本國土交通省，<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/>

先由政令指定，再由各地特定行政廳就未在政令指定名單內之對象另行指定<sup>18</sup>。

依日本政令規定，日本建築定期安檢的對象包括特定建築物、特定建築設備與準用工作物。

政令指定的特定建築物類型與規模，主要是考量到防災避難之需要，以不特定多數人所利用之建築物或提供給高齡者或其他在自行避難上有困難之利用者之就寢用途建築物為主；另外亦考量逃生期間建築物的防火性能，因此又以容易受到建築物利用人變更現狀之建築物為主，且參考日建基法上防火規定之內容而指定<sup>19</sup>。具體項目包括：劇場、電影院、演藝場所、觀賞廳（戶外觀賞除外）、議事廳、集會處所、醫院、診療所（限於收治病患者）、旅館、飯店、提供高齡者、障礙者就寢用之兒童福祉設施等、博物館、美術館、圖書館、保齡球場、滑雪場、滑冰場、泳池、運動練習場、體育館（附屬於學校的設施除外）、百貨店、超市、物品販賣商店、展示場、接待飲食店、咖啡店、夜店俱樂部、酒吧、舞藝場所、遊戲機台、桌台設置之娛樂場所、公眾浴場、接待會所、料理店<sup>20</sup>。

政令指定特定建築設備有昇降機與防火設備二項<sup>21</sup>。

---

build/jutakukentiku\_house\_tk\_000039.html（最後瀏覽日：12/11/2020）。2017年8月訪談東京都都市整備局市街地建築部建築企畫課相關人員亦有提及。

<sup>18</sup> 日建基法第12條第1項與第3項規定。

<sup>19</sup> 特定建築物實施定期調查週期為六個月到三年之間，由各地特定行政廳決定。參考：日建基法施行規則第5條第1項。國家特定建築物定期點檢實施週期為三年。參考：日建基法施行規則第5條之2第1項。

<sup>20</sup> 參考：日本國土交通省，[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku\\_house\\_tk\\_000039.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000039.html)（最後瀏覽日：12/11/2020）。

<sup>21</sup> 特定建築設備定期檢查實施週期為六個月至一年之間，由各地特定行政廳決定，若為國土交通大臣指定檢查項目，定期檢查實施週期為一年至三年之間。參考：日建基法施行規則第6條第1項。國家建築設備定期點檢實施週期為一

準用工作物是除了日建基法第 12 條規定中所揭示的特定建築物 and 特定建築設備以外，依日建基法第 88 條規定應準用第 12 條規定實施定期安檢報告義務之工作物<sup>22</sup>。政令指定之準用工作物為觀光用電梯手扶梯、雲霄飛車等高架式遊戲設施、旋轉木馬等旋轉式遊戲設施<sup>23</sup>。

## （二）由各地特定行政廳指定

各地特定行政廳得於政令指定之特定建築物、特定建築設備、準用工作物以外，再行增加指定其認為有必要實施定期安檢之對象，此類受檢對象會因各地特定行政廳之指定而有所不同。以東京都為例，其向來被認為管理較為嚴格之區域，其所追加指定之特定建築物的類型，包括：地下街、兒童福祉設施、學校、附屬於學校的體育館、寄宿、共同住宅、寄宿舍、複合使用建築物、賭馬券發售處所、場外車券發售處所、提供高齡者或障礙者就寢用之共同住宅或寄宿舍；另外，規模樓層方面也有較政令指定標準嚴格之情形<sup>24</sup>。

---

年，若為國土交通大臣指定點檢項目，定期點檢實施週期為一年至三年之間。  
參考：日建基法施行規則第 6 條之 2 第 1 項。

<sup>22</sup> 日建基法第 88 條第 1 項與第 3 項規定。

<sup>23</sup> 準用工作物定期安檢實施週期為六個月至一年之間，由各地特定行政廳決定，若為國土交通大臣指定檢查項目，定期檢查實施週期為一年至三年之間。參考：日建基法施行規則第 6 條之 2 第 1 項。

<sup>24</sup> 例如醫院或診療所用途之特定建築物，在該當用途樓地板面積合計超過 300 平方公尺者即為應實施定期安檢之對象，此已超出政令所定範圍，因為政令所訂醫院或診療所用途之特定建築物，尚有樓層的要件限制，而非如東京都於該當用途達 300 平方公尺者即有應受定期安檢之義務。參考：東京都都市整備局，[http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/chousa-houkoku/ch\\_2\\_01.pdf](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/chousa-houkoku/ch_2_01.pdf)（最後瀏覽日：12/11/2020）

### 三、實施建築定期安檢之資格管理

定期安檢人員之資格有五種，其一為擁有一級建築士或二級建築士資格者可以進行所有建築物、昇降機、昇降機以外建築設備、防火設備的安檢工作，另外的其他四種資格所能實施定期安檢的對象則有限制，分別為特定建築物調查員資格、昇降機檢查員資格、建築設備檢查員資格、防火設備檢查員資格。此乃2016年所實施之新制，由於過去的定期安檢人員資格種類較多，在實施新制以後，資格類型與過往相較，較為單純，應較有利於管理<sup>25</sup>。

在2016年實施之新制中於原有之第101條與第105條之處罰規定以外，另新增有關定期安檢資格人員之罰則，日建基法第12條之2、之3規定，建築物調查員等資格者若違法、為不實調查或檢查或者以不法手段取得資格者證，將被收回其證照，若拒不繳回將再依日建基法第106條規定課處三十萬日幣以下罰鍰。此可視為強化建築定期安檢資格者管理之制度。

### 四、建築定期安檢基準之建立

2008年為確保建築定期安檢之品質，日建基法施行規則修正，明定應制定定期安檢的項目、方法與判定基準<sup>26</sup>，日本國土

---

<sup>25</sup> 有關日本建築物定期安檢人員的資格新舊制對照，可參考一般社団法人東京都昇降機安全協議會（「国土交通省住宅局建築指導課平成28年6月1日施行改正後の建築報告制度について」），<http://www.tsak.jp/pdf/sakusei-5.pdf>（最後瀏覽日：12/11/2020）。

<sup>26</sup> 參考：日建基法施行規則第5條、第5條之2、第6條、第6條之2、第6條之2、第6條之3。



交通省亦據此陸續制定與發布建築物之調查<sup>27</sup>、建築設備之檢查<sup>28</sup>、升降機之檢查<sup>29</sup>以及遊戲設施檢查<sup>30</sup>之各類定期安檢之項目、方法與判定基準之具體內容，並公開於國土交通省網頁提供查詢下載。另一方面，建築定期安檢之項目、方法與判定基準之明定，可提供定期安檢人員遵循，並確保建築定期安檢之品質。

另一方面，「一般財団法人日本建築防災協會」<sup>31</sup>與「一般財団法人日本建築設備・升降機センター」<sup>32</sup>，前者為支援建築物定期調查之法人組織，後者為支援升降機及建築設備定期檢查之法人組織，除受託辦理建築定期安檢資格取得相關講習外，亦業已將日本國土交通省所發布之項目、方法與基準之內容編輯為更易於瞭解之工作手冊<sup>33</sup>，提供定期安檢資格人員於執業時依循。

<sup>27</sup> 国土交通省告示第 282 號。詳參日本國土交通省，<http://www.mlit.go.jp/notice/noticedata/pdf/201703/00006549.pdf>（最後瀏覽日：12/11/2020）。例如：特定建築物調查之類別有「基地與地盤」、「建築物外部」、「頂樓與屋簷」、「建築物內部」、「避難設施等」、「其他」。

<sup>28</sup> 国土交通省告示第 285 號。詳參日本國土交通省，<http://www.mlit.go.jp/notice/noticedata/pdf/201706/00006706.pdf>（最後瀏覽日：12/11/2020）。

<sup>29</sup> 国土交通省告示第 283 號。詳參日本國土交通省，<http://www.mlit.go.jp/notice/noticedata/pdf/201706/00006708.pdf>（最後瀏覽日：12/11/2020）。

<sup>30</sup> 国土交通省告示第 284 號。詳參日本國土交通省，<http://www.mlit.go.jp/notice/noticedata/pdf/201703/00006550.pdf>（最後瀏覽日：12/11/2020）。

<sup>31</sup> 一般財団法人日本建築防災協會，<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/>（最後瀏覽日：12/11/2020）。

<sup>32</sup> 一般財団法人日本建築設備・升降機センター，[http://www.beec.or.jp/course/mlit\\_course/index.html](http://www.beec.or.jp/course/mlit_course/index.html)（最後瀏覽日：12/11/2020）。

<sup>33</sup> 《特定建築物定期調查業務基準》與《防火設備定期檢查業務基準》由一般財団法人日本建築防災協會出版；《建築設備定期檢查業務基準書》與《升降機・遊戲施設定期檢查業務基準書》由一般財団法人日本建築設備・升降機センター出版。

## 五、違反建築定期安檢義務之處罰

違反第 12 條第 1 項或第 3 項規定而不為報告義務或虛偽報告者<sup>34</sup>，將依日建基法第 101 條規定處一百萬日圓以下罰金。前述違反規定之行為人為法人之代表人或為法人或為本人執行業務之代理人、使用人或其他從業人員時，尚得依第 105 條規定處法人或本人第 101 條所課之罰金<sup>35</sup>。

另外則是前述已介紹在 2016 年所實施之定期安檢人員之罰則<sup>36</sup>。

## 肆、台灣建築定期安檢法制概要及與日本法制之比較分析

我國亦設有與日本類似之建築定期安檢法制，於 1995 年因為台中發生衛爾康西餐廳大火事件<sup>37</sup>，因而陸續將建築定期安檢之相關事項增訂於建築法與消防法中成為法定義務<sup>38</sup>，透過對定期安檢

---

<sup>34</sup> 建築或建築設備之所有人（所有人與管理人不同時為管理人），以及實施建築安檢資格人員皆可能因「不為報告」或「虛偽報告」而成為該條之受罰主體。

<sup>35</sup> 不過目前相關資料皆顯示因此條規定受處罰之例極少。可參考：淺野祐一、瀨川滋、池谷和浩（2010），〈建材落下はなぜ続く - 老朽化前のはく落原因と対策を探る〉，《NIKKEI ARCHITECTURE》，921 期，頁 6。或有提及此訊息之網頁資訊：定期報告 net.，<https://www.teikihoukoku.net/bassoku/>（最後瀏覽日：12/11/2020）。另外 2016 年 9 月訪談日本建築設備昇降機中心相關人員，其亦表示在日本實際處罰的案例微乎其微，通常是由義務人自主地進行，也因此沒有辦法達成百分之百的執行率，不過儘管如此，當「不為報告」或「虛偽報告」之建築物或建築設備導致了災害發生時，將有嚴格的民事與刑事上的責任，此部分之責任亦可成為督促建築定期義務實施之誘因。另外，處罰案例較少之原因是否是因為本條規定是採罰金刑而非行政罰鍰，因而在處罰要件上相對嚴格之理由則尚有待進一步之查證。

<sup>36</sup> 詳參本文參、三、內容說明。

<sup>37</sup> 謝宜璋、李冠賢（2014），《建築物公共安全檢查簽證及申報實務與管理》，頁 2-3，台北：詹氏書局。

<sup>38</sup> 1995 年先於建築法第 77 條第 3 項及消防法第 9 條第 1 項分別規定建築物及消

申報結果之審查，使有安全疑慮的建築進行改善補強。國內建築修繕補強的類型，約可歸納為三種，分別為「自主性之維修」、「強制性改善補強」以及「獎勵性更新修繕」，建築定期安檢法制可歸類於「強制性改善補強」類型<sup>39</sup>。

我國建築法第 77 條第 3 項、77 條之 3、77 條之 4 所規定之建築物<sup>40</sup>、機械遊樂設施<sup>41</sup>、建築物昇降設備<sup>42</sup>、機械停車設備<sup>43</sup>以及消防法第 9 條第 1 項規定之消防安全設備<sup>44</sup>之定期安檢法制內容，其功能亦與日本建築定期安檢法制類似<sup>45</sup>。以下先概略整理介紹我國建築定期安檢法制之內容後，再比較分析日本與我國法制之相異性及對建築安全管理之可能影響。

---

防設備之定期安檢義務，直至 2003 年，建築法再另於第 77 條之 3 及第 77 條之 4 增訂機械遊樂設施、建築物昇降設備以及機械停車設備之定期安檢義務規定。

<sup>39</sup> 「自主性之維修」為建築物所有權人或使用人基於使用、營業需要所作之修繕行為，例如公寓大廈管理委員會自主對建築物共用部分、所有權人自主對專有部分修繕或室內裝修，公寓大廈管理條例或民法規定中有關修繕之規定多屬此類。「獎勵性更新修繕」包括對既有建築物使用耐震及延壽，推動耐震檢修或綠建築改善方案。參考：蕭文雄、黃世孟、郭斯傑、王順治（2007），〈臺灣當前建築使用階段之修繕法律課題研究-以探討公寓大廈修繕行為與建築法之關係為主軸〉，《建築學報》，60 期，頁 158。

<sup>40</sup> 建築法第 77 條第 3 項。

<sup>41</sup> 建築法第 77 條之 3 第 2 項第 3 款。

<sup>42</sup> 建築法第 77 條之 4 第 2-3 項。

<sup>43</sup> 建築法第 77 條之 4 第 2-3 項。

<sup>44</sup> 消防法第 9 條第 1 項。

<sup>45</sup> 日建基法第 12 條、日官公法第 12 條規定之特定建築物與建築設備定期安檢，我國具備相類功能之法律條文規定計有：建築法第 77 條第 3 項規定之建築物公共安全檢查申報、建築法第 77 條之 4 第 1 項、第 2 項之建築物昇降設備與機械停車設備之定期安檢、消防法第 9 條第 1 項規定之消防安全設備定期安檢；日建基法第 88 條第 1 項及第 3 項規定之準用工作物定期安檢，我國具備相類功能之法律條文規定可舉我國建築法第 77 條之 3 第 2 項第 3 款規定之機械遊樂設施定期安檢。

## 一、台灣各類建築定期安檢法制概要

### (一) 建築物

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。」內政部於 1996 年發布並於 1997 年 1 月 1 日實施之「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」中，規定八大類建築物作為定期安檢義務之對象<sup>46</sup>，並依建築物類型、樓地板面積、樓層或高度，考量其使用強度、危險指標及規模大小訂定安檢頻率<sup>47</sup>以及安檢結果的申報期間。定期安檢的項目包括防火避難設施類<sup>48</sup>與設備安全類<sup>49</sup>。至於安檢人員資格管理，內政部另有「建築物公共安全檢查專業機構及專業檢查人認可要點」，必須由內政部核發認可證之專業機構或依法登記開業建築師、執業技師之專業檢查人，來進行建築物公共安全檢查及簽證工作。

內政部 107 年 2 月 21 日發布修正「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」條文中，另新增了「耐震能力評估檢查」（第 3 條第 2 款）<sup>50</sup>。此修正乃是為配合行政院 105 年 4

---

<sup>46</sup> A.公共集會類 B.商業類 C.工業倉儲類 D.休閒文教類 E.宗教殯葬類 F.衛生福利更生類 G.辦公服務類 H.住宿類。

<sup>47</sup> 每一年、二年、三年或四年申報一次。

<sup>48</sup> 防火區劃、非防火區劃分間牆、內部裝修材料、避難層出入口、避難層以外樓層出入口、走廊（室內通路）、直通樓梯、安全梯、屋頂避難平臺、緊急進口。

<sup>49</sup> 昇降設備、避雷設備、緊急供電系統、特殊供電、空調風管、燃氣設備。

<sup>50</sup> 台灣建築物定期安檢義務之項目，其中防火避難設施類與設備安全類與日本之特定建築物與設備定期安檢項目有較多相似之處，關於近期所新增之耐震能力

月 29 日院臺建字第 1050160595 號函核定「安家固園計畫（105 至 110 年）」，強制規定私有供公眾使用建築物辦理耐震能力評估檢查，將耐震能力評估檢查納入建築物公共安全檢查簽證及申報項目，以利全面實施建築物耐震能力定期評估檢查之安全管理<sup>51</sup>。其中第 2 條針對「專業機構」<sup>52</sup>、「專業人員」<sup>53</sup>、「檢查人員」<sup>54</sup>、「標準檢查」<sup>55</sup>以及「評估檢查」<sup>56</sup>定義。另外，第 4 條區別「防火避難設施及設備安全標準檢查」與「耐震能力評估檢查」之義務人，「防火避難設施及設備安全標準檢

---

評估檢查項目，在日本的特定建築物定期安檢項目較不顯著。不過，日本並非無強制之耐震評估制度，只是其主要是以 2013 年所修正之「耐震改修促進法」（建築物の耐震改修の促進に関する法律）來規範，而非屬日建基法第 12 條之定期安檢報告制度之項目；因此日本並非無耐震評估之制度，只是在規範體系上與我國制度有所差異。

- <sup>51</sup> 其修正重點包括以下內容：1.增訂專業機構、專業人員、檢查員、標準檢查、評估檢查用詞定義（第 2 條）。2.修正建築物公共安全檢查申報範圍，增列耐震能力評估檢查（第 3 條）。3.增訂建築物耐震能力評估檢查申報人、應辦理評估檢查之建築物（第 4 條及第 7 條）。4.增訂建築物耐震能力評估檢查申報期間、施行日期、展期、免申報及執行方式之規定（第 8 條至第 10 條）。5.增列評估檢查報告書，合併申報方式及查核申報文件項目（第 11 條及第 12 條）。6.修正申報經查核不合格者之改正期限（第 13 條）。
- <sup>52</sup> 指依本法第 77 條第 3 項規定由中央主管建築機關認可，得受託辦理建築物公共安全檢查業務之技術團體。（「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」第 2 條第 1 款）。
- <sup>53</sup> 指依本法第 77 條第 3 項規定由中央主管建築機關認可，得受託辦理建築物公共安全檢查業務，並依法登記開業之建築師或執業技師。（「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」第 2 條第 2 款）。
- <sup>54</sup> 指由專業機構指派其所屬辦理建築物公共安全檢查業務之人員。（「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」第 2 條第 3 款）。
- <sup>55</sup> 指就建築物之現況檢查是否符合其建造、變更使用、室內裝修時之建築相關法令規定。（「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」第 2 條第 4 款）
- <sup>56</sup> 指就建築物之現況是否損壞予以檢查，並就損壞現象予以調查、記錄，並評估其損壞程度及判定其改善方式。（「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」第 2 條第 5 款）。

查」之義務人為「建築物所有權人或使用人」；「耐震能力評估檢查」之申報義務人為「建築物所有權人」，若建築物為公寓大廈，亦得由管理委員會主任委員或管理負責人代為申報，建築物同屬一使用人使用者，亦得由該使用人代為申報<sup>57</sup>。

## （二）機械遊樂設施

建築法第 77 條之 3 第 2 項第 3 款規定「機械遊樂設施經營者，應依下列規定管理使用其機械遊樂設施：…三、應定期委託依法開業之相關專業技師、建築師或經中央主管建築機關指定之檢查機構、團體實施安全檢查。」建築法第 77 條之 3 第 3 項規定：「前項第 3 款安全檢查之次數，由該管直轄市、縣（市）主管建築機關定之，每年不得少於二次。」建築法第 77 條之 3 第 4 項：「第 2 項第 3 款安全檢查之結果，應申報直轄市、縣（市）主管建築機關處理；直轄市、縣（市）主管建築機關得隨時派員或定期會同各有關機關或委託相關機構、團體複查或抽查。」

依「機械遊樂設施設置及檢查管理辦法」，機械遊樂設施之定義為「建築基地內固著於地面或建築物，藉由動力操作運轉，供遊樂使用」，具體受檢對象包括：軌道式機械遊樂設施（雲霄飛車、單軌電車、水上飛船及其他循軌道運動之設施）、迴轉式機械遊樂設施（旋轉馬車、咖啡杯、飛行塔、離心輪及其他以單一或多圓心迴轉運動之設施）、吊纜式機械遊樂設施（纜

---

<sup>57</sup> 「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」第 4 條：「（第 1 項）建築物公共安全檢查申報人（以下簡稱申報人）規定如下：一、防火避難設施及設備安全標準檢查，為建築物所有權人或使用人。二、耐震能力評估，為建築物所有權人。（第 2 項）前項建築物為公寓大廈者，得由其管理委員會主任委員或管理負責人代為申報。建築物同屬一使用人使用者，該使用人得代為申報耐震能力評估檢查。」

車、觀覽車及其他以鋼索（鍊）懸吊運動之設施）以及其他經中央主管建築機關認有管理必要之機械遊樂設施<sup>58</sup>。機械遊樂設施定期安檢之義務人為設施經營者<sup>59</sup>。

### （三）建築物昇降設備

依建築法第 77 條之 4 規定，建築物昇降設備之定期安檢義務人為「建築物昇降設備之管理人」，管理人若未申請定期安檢，亦可能受到停止設備使用之處分<sup>60</sup>。前述「管理人」之定義依「建築物昇降設備設置及檢查管理辦法」第 2 條第 2 款規定指「建築物之所有權人或使用人或經授權管理之人」<sup>61</sup>。

不過，其實在建築法增訂建築物昇降設備定期安檢義務規定以前，早於 1990 年，內政部即已發布「建築物昇降設備管理辦法」，除規定昇降設備須經主管建築機關檢查合格，取得使用許可證後始得使用外，並將該使用許可證之使用期限定為一年，期滿三十日前須再向主管機關或代行檢查機構申請年度安全檢查，經檢查合格者始發給新證。因此早於 1990 年即已要求建築物昇降設備必須進行定期安檢。其後因配合行政程序法之施行，因而增訂建築法第 77 條之 4 規定，將「建築物昇降設備管理辦法」有關昇降設備及機械停車設備使用管理及維護之規定，提昇至法律位階<sup>62</sup>。在建築法第 77 條之 4 增訂後，已依據該條第 9 項修訂「建築物昇降設備管理辦法」為「建築物昇降設備設置及檢查管理辦法」。

<sup>58</sup> 「機械遊樂設施設置及檢查管理辦法」第 2 條。

<sup>59</sup> 「機械遊樂設施設置及檢查管理辦法」第 9 條規定：「直轄市、縣（市）主管建築機關應訂定機械遊樂設施之定期安全檢查申報期限及實施檢查期間，通知經營者委託開業之建築師、執業之土木技師、結構技師、電機技師、機械技師，或檢查機構、團體辦理安全檢查及申報。」

<sup>60</sup> 建築法第 77 條之 4 第 2 項規定、建築法第 77 條之 4 第 4 項規定。

<sup>61</sup> 「建築物昇降設備設置及檢查管理辦法」第 2 條第 2 款。

<sup>62</sup> 參考建築法第 77 條之 4 規定之立法理由。

依「建築物昇降設備設置及檢查管理辦法」規定，建築物昇降設備之受檢對象包括：建築物之昇降機、自動樓梯或其他類似之昇降設備<sup>63</sup>。

#### （四）建築物機械停車設備

建築物機械停車設備定期安檢義務規定於建築法第 77 條之 4，其定期安檢義務人為「建築物機械停車設備之管理人」，管理人若未申請定期安檢，亦可能受到停止設備使用之處分<sup>64</sup>。關於建築物機械停車設備之受檢對象，依「建築物機械停車設備設置及檢查管理辦法」規定，建築物機械停車設備是指附設於建築物以機械搬運或停放車輛之停車設備、汽車用昇降機或旋轉臺<sup>65</sup>。

#### （五）消防安全設備<sup>66</sup>

依消防法第 9 條第 1 項規定，應設置消防安全設備場所，其管理權人應委託消防設備師或消防設備士，定期檢修消防安全設備，其檢修結果應依限報請當地消防機關備查，消防機關得視需要派員複查，但高層建築物<sup>67</sup>或地下建築物消防安全設備之定期

---

<sup>63</sup> 依「建築物昇降設備設置及檢查管理辦法」第 2 條第 1 款。

<sup>64</sup> 建築法第 77 條之 4 第 2 項規定、建築法第 77 條之 4 第 4 項規定。

<sup>65</sup> 「建築物機械停車設備設置及檢查管理辦法」第 2 條第 1 款。

<sup>66</sup> 雖然在建築物之定期安檢項目中亦有防火避難設備等與火災災害有關之安檢項目，但內政部消防署曾針對此作出相關函釋，認為「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」中的防火避難設備等項目與消防法中之消防安全設備並不相同，兩者亦無重複之情形。參考：內政部消防署（87）消署預字 8704519 號函：「建築物公共安全檢查簽證申報」與「消防安全設備檢修申報」之檢查內容是否重複乙節，經查建築物檢查簽證及申報係依據建築法第 77 條，其項目為防火避難設備、昇降設備、避雷設備、緊急供電系統、特殊供電、空調風管及燃氣設備，而消防安全設備檢修申報係依消防法第九條，其內容為該場所之消防安全設備（如滅火器、室內消防栓設備、自動撒水設備、火警自動警報設備等），故二者之依據及申報內容均不相同。

<sup>67</sup> 依「建築技術規則」建築設計施工篇第 12 章第 227 條規定，高層建築是指高度在 50 公尺或樓層在 16 層以上之建築物。



檢修，其管理權人應委託中央主管機關審查合格之專業機構辦理。

## 二、日本法制與台灣法制之相異分析

### (一) 區分民間與國家及地方自治團體建築定期安檢之規範方式

日本法制規範區分民間與國家及地方自治團體建築之定期安檢義務，民間建築物與設備之定期安檢用語為「調查」與「檢查」，國家及地方自治團體建築物與設備之定期安檢用語為「點檢」；民間建築定期安檢義務包括報告之提出，國家及地方自治團體建築定期安檢義務則無報告義務。

由於建築定期安檢主要在透過報告或申報義務之履行以查核建築物與設備是否處於安全狀態，且有蒐集建築管理所需資訊以及適時公開提供之功能。日本法制規範免除國家及地方自治團體建築之報告義務，如何能使其民眾瞭解國家及地方自治團體建築是否已充分盡到建築定期安檢義務？是否處於不安全之狀態？是否已著手進行改善？不過進一步調查研究後發現日本國家及地方自治團體建築之定期安檢是由国土交通省大臣官房營繕部負責，且在每年皆定期公開定期安檢報告結果於網頁<sup>68</sup>，應可減輕因未規範報告義務可能導致資訊提供不足之疑慮。

我國建築定期安檢義務規範方式則無區分民間或國家及地方自治團體建築。由於不論是民間建築物或是國家及地方自治團體建築物，皆可能會有建築安全上的問題，因此本文肯認我國不區

---

<sup>68</sup> 經詢問日本公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター相關人員，得知日本國家及地方自治團體建築物之負責機關為日本国土交通省大臣官房營繕部，再經向日本国土交通省大臣官房營繕部詢問後，得知日本国土交通省大臣官房營繕部每年會將定期安檢實施事項作成書面報告，並將該內容公告於以下網頁：日本国土交通省大臣官房營繕部国家機関の建築物等の保全の現況，<http://www.mlit.go.jp/common/001278783.pdf>（最後瀏覽日：12/11/2020）。

分民間或國家及地方自治團體建築定期安檢之規範方式。另外，日本雖然就民間或國家及地方自治團體建築之定期安檢作規範上之區別，但是其實僅為規範用語與形式上之區別，實質上則皆受建築定期安檢義務所規範。

（二）地方自治團體得指定建築定期安檢受檢對象之規範方式

日本依日建基法第 12 條規定，民間建築物之定期安檢義務，除政令指定受檢對象以外，各地特定行政廳亦得就政令未指定之建築物與設備另為指定，納入定期安檢義務之範疇。日本先由政令將應全國一致適用建築定期安檢義務之對象公告，再由地方自治團體特定行政廳另行就未被納入政令之其他建築物與設備加以指定，可以廣泛地納入較多數建築物與設備作為建築定期安檢實施之對象，也可以使建築定期安檢獲得較普遍之落實。

在我國，建築法與消防法特定出建築物、機械遊樂設施、建築物昇降設備、機械停車設備以及消防安全設備等五大類受檢對象，並將更特定與具體的規模態樣，規定授權由內政部訂定<sup>69</sup>。至於我國是否得由各地方自治團體另定受檢對象？建築法第 101 條規定：「直轄市、縣（市）政府得依據地方情形，分別訂定建築管理規則，報經內政部核定後實施。」因此只要無牴觸建築法、消防法與內政部已依建築法授權訂定之相關法規命令<sup>70</sup>，直轄市、縣（市）亦得自行另訂建築定期安檢之受檢對象<sup>71</sup>。不過

---

<sup>69</sup> 可參考建築法第 77 條第 5 項、建築法第 77 條之 3 第 5 項、建築法第 77 條之 4 第 9 項之授權內容規定。

<sup>70</sup> 例如「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」、「機械遊樂設施設置及檢查管理辦法」、「建築物昇降設備設置及檢查管理辦法」以及「建築物機械停車設備設置及檢查管理辦法」等規定。

<sup>71</sup> 此外，地方自治條例得為中央法規之「橫出」與「上乘」規定，已廣為我國相關論著引介與肯定。張正修（2009），《地方制度法理論與實用》，頁 381-383，台北：新學林；黃錦堂（2012），《地方制度法論》，二版，頁 416-417，台北：

由於依建築法第 101 條規定所制定之建築管理規則仍應報經內政部核定後實施，因此我國此規範方式仍與日本各地特定行政廳得依日建基法之授權於政令指定受檢對象外，另增訂受檢對象之規範方式有些許之差異。

以台北市為例，已於 108 年 2 月增訂「建築物外牆定期安檢義務」於「台北市建築管理自治條例」第 31 條之 1 規定：「領得使用執照達一定年限或外牆飾面具風險之建築物，其所有權人、公寓大廈管理委員會或管理負責人應定期委託專業診斷檢查機構或人員辦理建築物外牆安全診斷檢查及申報。但建築物外牆飾面全面更新者，其年限得重新起算（第 1 項）。未依前項規定辦理者，處公寓大廈管理委員會、管理負責人或建築物所有權人新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰，並限期補辦手續，屆期未補辦者，得按次處罰（第 2 項）。經診斷檢查認定建築物外牆有危害公共安全之虞者，主管建築機關應通知公寓大廈管理委員會、管理負責人、建築物所有權人或使用人限期改善或進行安全防護措施。屆期未辦理者，主管建築機關得對公寓大廈管理委員會、管理負責人、所有權人或使用人處新臺幣六萬元以上十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務，屆期不改善或不履行者，得按次處罰（第 3 項）。違反前二項義務之建築物所有權人為多數共有人者，應併同處罰，罰鍰得按各戶分配繳納（第 4 項）。第一項應診斷檢查之建築物、診斷檢查及申報之期限、程序、方法、專業診斷檢查機構及人員之資格等事項，由主管建築機關定之（第 5 項）。」

由於內政部現行並未就建築物外牆制定定期安檢義務規定，

---

元照；蔡玉娟（2013），〈環境自治法規與自治法規立法直接請求權在環境治理上的意義與實現〉，《台灣環境與土地法學雜誌》，8 期，頁 9。

因此本文肯認台北市自訂「建築物外牆定期安檢義務」；以自治條例訂定者，並應符合於地方制度法第 26 條規定<sup>72</sup>。

建築定期安檢法制之目的為建築本身與設備之定期維護，建築與設備安全管理之基本價值，亦不應有中央或地方之差異。日本建築基準法初始完全授權由地方自治團體指定建築定期安檢受檢對象，2016 年實施之新制亦改為先由政令將應全國一致適用建築定期安檢義務之對象公告，再由地方自治團體特定行政廳另行就未被納入政令之其他建築物與設備加以指定，以使各地之建築與設備安全管理能有一致性基準之保障，另一方面也保留地方自治團體指定受檢對象之制度，藉以擴大定期安檢法制之適用範圍。日本 2016 年實施之新制其實與我國相當接近，皆是先由中央法規先行規定一定範圍之受檢對象，再由地方自治團體另就中央法規未指定之範圍作補充性規定<sup>73</sup>。本文原則上肯定此規範方

---

<sup>72</sup> 「自治條例應分別冠以各該地方自治團體之名稱，在直轄市稱直轄市法規，在縣（市）稱縣（市）規章，在鄉（鎮、市）稱鄉（鎮、市）規約（第 1 項）。直轄市法規、縣（市）規章就違反地方自治事項之行政業務者，得規定處以罰鍰或其他種類之行政罰。但法律另有規定者，不在此限。其為罰鍰之處罰，逾期不繳納者，得依相關法律移送強制執行（第 2 項）。前項罰鍰之處罰，最高以新臺幣十萬元為限；並得規定連續處罰之。其他行政罰之種類限於勒令停工、停止營業、吊扣執照或其他一定期限內限制或禁止為一定行為之不利處分（第 3 項）。自治條例經各該地方立法機關議決後，如規定有罰則時，應分別報經行政院、中央各該主管機關核定後發布；其餘除法律或縣規章另有規定外，直轄市法規發布後，應報中央各該主管機關轉行政院備查；縣（市）規章發布後，應報中央各該主管機關備查；鄉（鎮、市）規約發布後，應報縣政府備查（第 4 項）。」

<sup>73</sup> 只是我國法制上賦予中央對地方自治團體所制定規範內容之審核權似高於日本。以我國建築法第 101 條規定為例，地方自治團體依此所制定之建築管理規則仍應報經內政部核定後實施；若是以自治條例規定，依地方制度法第 26 條第 4 條規定，在定有罰則時，應分別報經行政院、中央各該主管機關核定後發布。其中所採取「核定」之審查，為賦予我國中央對地方立法之監督有較高之監督權限。不過我國與日本在國土規模上有所差異，地方自治法制本亦有不

式，得使各地建築與設備之安全管理維持基本基準之一致性；但是另一方面，不論中央或地方法規皆應因應建築環境之變化（建築長期使用或氣候變遷等環境之影響）適時檢視受檢對象之規定，才能使建築定期安檢制度之目的落實。

### （三）建築定期安檢義務人之規範方式

日本依日建基法第 12 條規定，民間建築之定期安檢義務人之規範方式為「所有人（所有人與管理人不同時為管理人）」，若另存在管理人時原則上其義務人即為管理人。日本一律以「所有人（所有人與管理人不同時為管理人）」作為義務人之規範方式，其特點在於判斷責任主體時較為單一明確。至於管理人之定義，在日建基法上並無特別規定，依行政實務之見解，指對於建築物之維護管理、長期修繕計畫等，包含支出金錢等權責主體；例如區分所有建築物，已設有由區分所有權人組成之「管理組合」並已選任「管理組合」之管理人時，該管理人即屬之<sup>74</sup>；又

---

同，也可能導致個別領域行政法規內容之差異。

<sup>74</sup> 日本「區分所有法」（建物の区分所有等に関する法律，該法所規範事項內容與我國「公寓大廈管理條例」相類似）規定之「管理人」（日本「區分所有法」第 25 條規定、第 26 條第 2 項前段規定），其性質與我國公寓大廈管理條例之管理負責人或管理委員會主任委員相類似。在日本多數區分所有建物實際管理之態樣上，會由區分所有權人會議選任複數之理事，再由理事組成理事會，由其中一人擔任理事長，此理事長之地位即該當於區分所有法上之管理者。另一方面，檢視日本「區分所有法」之規定內容，當中並無強制規定區分所有建物是否設置管理組合，亦無強制規定區分所有建物設置管理組合後是否選任或設置管理者，亦無強制規定該管理者是否應為區分所有權人或住戶、或者為自然人或法人等事項。不過，日本區分所有法亦有關於管理組合法人之相關規定，一旦該區分所有建物已依區分所有法規設置管理組合法人時（日本「區分所有法」第 47 條規定），則必須選任理事為執行機關，此時之理事選任與設置，則屬於區分所有法上之強制規定（日本「區分所有法」第 49 條規定）；換句話說，當若該管理組合尚非法人組織或該區分所有建物根本未設置管理組合，自然不受此選任與設置理事之強制規定所拘束。參考：稻本洋之助、

如在大型建築物、證券化建築物，管理權限由數家公司所有時，可透過內部協議，選出適於統籌整體管理之公司，由其作為建築物定期安檢報告之義務人；但是如果只是受託清掃、進行設備上的日常維護之管理公司，則非此處所稱之管理人<sup>75</sup>。

不同於日本一律以「所有人（所有人與管理人不同時為管理人）」作為義務人之規範方式，我國則因定期安檢對象類型不同而有不同的義務人規範方式。例如：建築物定期安檢義務人依建築法第 77 條第 3 項規定為「建築物所有權人、使用人」、機械遊樂設施定期安檢義務人依建築法第 77 條之 3 第 2 項規定為「機械遊樂設施經營者」、建築物昇降設備之定期安檢義務人依建築法第 77 條之 4 第 2 項規定為「建築物昇降設備之管理人」、建築物機械停車設備之定期安檢義務人依建築法第 77 條之 4 第 2 項規定為「建築物機械停車設備管理人」、消防設備之定期安檢義務人依消防法第 9 條第 1 項規定為「應設置消防安全設備場所管理權人」。我國建築物定期安檢義務人以建築物所有權人、使用人為主，也就是說就算在所有人（或使用人）與管理人不同之情形下，管理人仍非義務人之規範方式是與日本比較不同之處。

另外，建築物定期安檢義務人為「建築物所有權人、使用人」，在所有權人即是使用人之情形，固然得以所有權人為義務

---

鎌野邦樹（2016），《コンメンタールマンション区分所有法》，頁 146-152，東京：日本評論社；大野武（2013），〈第三者管理の意義と基本的課題〉，《マンション学》，46 期，頁 2-7；稻本洋之助等（2014），《コンメンタールマンション標準管理規約》，頁 110、122-123，東京：日本評論社；渡邊晉（2016），《最新区分所有法の解説》，頁 102、104、123，東京：住宅新報社。

<sup>75</sup> 參考：東京都都市整備局，定期報告に関する Q&A，[http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/chousa-houkoku/ch\\_12.html](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/chousa-houkoku/ch_12.html)（最後瀏覽日：12/11/2020）。

人，但是若所有權人並未實際使用該建築物，而是由所有權人以外之人使用，所有權人是否仍為義務人？

行政法上之責任類型，可以區分為狀態責任與行為責任；狀態責任是指對於物或動物有事實上管理力之人或所有權人的責任，當危險來自物或動物本身，對於物或動物有事實上管領力之人或所有權人，負有排除危險之義務，所謂對「對物有事實上管理力之人」，包括民法上有權之直接占有人、間接占有人、占有輔助人、使用人、承租人、管理人，乃至於無權占有人；與狀態責任相對的是行為責任，針對因人之行為所產生危險之防免責任<sup>76</sup>。建築法第 77 條第 3 項規定之定期安檢義務，其目的乃在於確認建築物是否因物理性變化或人為改變因素而導致與法未合或處於不安全之狀態，義務人若未能實施定期安檢，有可能無法早期發現瑕疵進行改善，此定期安檢義務之違反應屬行為責任，有違失情形，並得依建築法第 91 條第 1 項第 4 款規定<sup>77</sup>裁處。我國行政罰法之規定，亦是以行為人作為受罰對象<sup>78</sup>，依建築法第 91

<sup>76</sup> 李建良（2014），〈狀態責任概念的辨正與運用：《台中大里區段徵收土地掩埋物清理案之一》—最高行政法院 102 年度判字第 370 號、台中高等行政法院 99 年度訴字第 268 號判決重點評析〉，《台灣法學雜誌》，264 期，頁 46。

<sup>77</sup> 建築法第 91 條第 1 項第 4 款：「有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者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，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除：…四、未依第 77 條第 3 項、第 4 項規定辦理建築物公共安全檢查簽證或申報者。」。

<sup>78</sup> 行政罰法第 3 條：「本法所稱行為人，係指實施違反行政法上義務行為之自然人、法人、設有代表人或管理人之非法人團體、中央或地方機關或其他組織。」第 4 條：「違反行政法上義務之處罰，以行為時之法律或自治條例有明文規定者為限。」此外，尚須符合行政罰法第 7 條規定故意過失主觀責任要件以及一行為不二罰之原則。參考：洪家殷（2008），〈行政罰之狀態責任及一行為不二罰原則—台北高等行政法院 96 年度訴字第 1288 號判決簡評〉，《台灣本

條第1項第4款規定裁處時，須視所有權人或使用人是否為建築物定期安檢義務人而定<sup>79</sup>。以租賃之情形為例，在租賃關係中實際使用建築物者為承租人，然而修繕義務原則上由出租人負責<sup>80</sup>，因此若無於契約中特別約定由承租人負責修繕義務（包含建築定期安檢義務），並無使承租人承擔此建築物定期安檢義務之理。又如於無權占有使用他人建築物之情形，此時則應由該實際占有該建築物之使用人作為義務人，而非以所有權人為義務人。

另外，管理委員會得否作為受罰對象亦值得探討。建築法第77條第3項規定義務人為「建築物所有權人、使用人」，建築法第91條第4款罰則規定亦僅以「建築物所有權人、使用人」為受罰對象；因此，得否以公寓大廈管理委員會作為受罰主體則時有爭議。我國行政罰法第4條亦規定：「違反行政法上義務之處罰，以行為時之法律或自治條例有明文規定者為限。」，此為行政罰法定主義之體現<sup>81</sup>，因此，在現行法上若僅以所有權人、使用人為受罰對象，似不應逕以公寓大廈管理委員會為處罰對象。

---

土法學雜誌》，104期，頁330-331。

<sup>79</sup> 建築法第91條第1項規定處罰「所有權人、使用人」是國內土地使用管制法規，如都市計畫法、區域計畫法、國土計畫法、建築法等所常見將「行為責任」與「狀態責任」行政罰合併規定之一例，在同時存在行為責任人與狀態責任人之情形，國內實務與學說已就如何擇定受罰對象等具體事項建立裁處原則，可參考：蔡震榮、章惠傑（2014），〈行政法責任人之競合與裁判順序－以共同共有土地違法使用之處罰為例〉，《中央警察大學學報》，5期，頁174-176。不過，建築定期安檢義務之違反為行為責任，於適用建築法第91條第1項第4款進行裁處，仍應以建築定期安檢義務之有無以及違反作為裁罰之前提要件。

<sup>80</sup> 民法第429條。

<sup>81</sup> 李惠宗（2020），《行政法要義》，八版，頁503，台北：元照；洪家殷（2020），〈行政罰〉，翁岳生主編，《行政法（上）》，頁794，台北：元照。



至於「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」第 4 條第 2 項規定若建築物為公寓大廈，亦得由管理委員會主任委員或管理負責人代為申報，若管理委員會主任委員或管理負責人怠於代行申報時，雖無法逕以建築法第 91 條第 4 款處罰，仍有可能因公寓大廈管理條例相關規定受罰，說明如下。

公寓大廈管理條例第 36 條第 1 項第 12、13 款分別規定，管理委員會之職務包括「依規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行」與「其他依本條例或規約所定事項」。誠如建築法第 77 條第 3 項僅規定義務人為「建築物所有權人、使用人」，此時則難謂建築物之定期安檢義務為公寓大廈管理條例第 36 條第 1 項第 12 款所稱之「依規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行」之項目，但是若透過規約訂定「應由公寓大廈管理委員會申報及改善之執行」，則依公寓大廈管理條例第 36 條第 1 項第 13 款規定使建築物之定期安檢義務成為公寓大廈管理委員會之職務。然而，此時公寓大廈管理委員會怠於申報等時，依公寓大廈管理條例之規定亦僅處罰公寓大廈管理委員會主任委員或管理委員，而非處罰公寓大廈管理委員會<sup>82</sup>。

#### （四）建築定期安檢專業資格者管理之規範方式

日本 2016 年實施新制後規定建築物定期安檢必須由一級建築士、二級建築士、特定建築物調查員、昇降機等檢查員、建築設備檢查員與防火設備檢查員執行，簡化資格者體

---

<sup>82</sup> 公寓大廈管理條例第 48 條第 4 款：「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：…四、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第 36 條第 1 款、第 5 款至第 12 款所定之職務，顯然影響住戶權益者。」

系。在處罰規範上，除得依第 101 條、第 105 條處以罰金外、亦得依第 106 條規定予以撤證以及處以罰鍰，有助於強化定期安檢資格者管理。

我國規範下之定期安檢資格類型較多元，處罰規定也是採一一列舉之方式，比起日本之規範方式複雜，也產生一些規範漏洞。說明如下：

### 1.處罰規定受罰對象之用語明確性有待強化

義務規定中的「團體」並未被規定在處罰規定中；處罰規定中「專業技術人員」、「實施機械遊樂設施安全檢查人員」、「專業機構或專業檢查人」之用語，又未出現在義務規定中<sup>83</sup>，規範內容之明確性有待強化。

### 2.以檢查機構或團體進行定期安檢之規範方式

日本建築物定期安檢法制，明確規定須由具備資格者證之定期安檢人員執行定期安檢<sup>84</sup>。相形於此，我國規定中則有得以檢查機構或團體進行定期安檢的規範方式<sup>85</sup>，關於以檢查機構或團體進行定期安檢時，是否應由專業定期安檢人員執行業務之事項則未明定於建築法中<sup>86</sup>。

---

<sup>83</sup> 將規定處罰事項之我國建築法第 91 條之 1、第 91 條之 2、消防法第 38 條規定之資格者用語，與規定定期安檢資格者之建築法第 77 條第 3 項、建築物公共安全檢查專業機構及人員認可要點第 2、3、8 點、建築法第 77 條之 3 第 2 項第 3 款、建築法第 77 條之 4 第 2、3 項、消防法第 9 條第 1 項規定之資格者用語比對後可發現其文字用語上之落差。

<sup>84</sup> 日建基法第 12 條第 1-4 項與日官公法第 1、2 項規定皆明定應由一級建築士、二級建築士或特定建築物調查員、各類建築設備檢查員進行定期安檢。

<sup>85</sup> 明定得由專業機構實施定期安檢者為我國建築法第 77 條第 3 項、消防法第 9 條第 1 項規定，明定得由檢查機構、團體實施定期安檢者為建築法第 77 條之 3 第 2 項第 3 款、建築法第 77 條之 4 第 2、3 項。

<sup>86</sup> 建築法第 77 條第 3 項、建築法第 77 條之 3 第 2 項第 3 款並無要求專業機構或團體必須指派具備專業資格之人員進行檢查，就此曾詢問內政部營建署建管組

### （五）各類定期安檢之項目、方法與基準之規範方式

日本將建築定期安檢之項目、方法與基準明確化之制度始於 2008 年。其背景乃起因於 2006 年 6 月集合住宅發生電梯死亡事故、2007 年 5 月發生雲霄飛車死亡等與電梯和遊樂設施安全有關之事故頻傳，也成為定期安檢制度檢討之契機。2008 年 4 月 1 日日建基法施行規則修正，明定由國土交通大臣訂定定期安檢之項目、方法與判定基準；此外亦充實報告書之格式，包括必須依據定期安檢之各個項目記明實際調查之資格者，依據定期安檢之結果指出問題以及記入前次安檢以後所發生之問題，並添附調查結果圖和照片<sup>87</sup>。日本建築定期安檢項目中包含我國未普及之外牆定期安檢項目；此外，日本是將各類建築物定期安檢的項目、方法與基準之訂定事項先表明於日建基法施行規則中<sup>88</sup>，再由國土交通省逐一訂定各類定期安檢之項目、方法與基準之具體內容後發布。

---

承辦人員並由其說明，在實務上作法會有兩種，一種是專業檢查人員與其他人一同前往現場檢查，因為需要其他人協助幫忙拉尺等工作，另一種則是先派其他人到現場檢查、拍攝照片（因為檢查簽證結果須製成檢查報告書，報告書須提供現場照片），再由專業檢查人員依照照片到現場確認。依該內容判斷，實務上的作業流程是以具備資格的安檢人員為主。但是如能於建築法中明定，應較能反映實務上之作法並減少疑慮。另外亦可參考內政部訂定之「建築物公共安全檢查專業機構及人員認可要點」，其中於第 19 點訂有處分標準檢查專業機構或人員，以及訂有由非所屬或未符合規定之標準檢查員辦理防火避難設施及設備安全標準檢查及簽證工作之裁處內容及訂有由非所屬之標準檢查員辦理建築法第 77 條第 3 項之檢查簽證內容不實之裁處內容，請參照內政部 108.3.28 台內營字第 1080805110 號令「建築物公共安全檢查專業機構及人員認可要點」。

<sup>87</sup> 坂本功（2008），〈特殊建築物等定期調查業務基準 2008 年改訂について〉，《建築防災》，360 期，頁 2-4。

<sup>88</sup> 參照日本建築基準法施行規則第 5 條、第 5 條之 2、第 6 條、第 6 條之 2、第 6 條之 3 等規定。

例如：建築物依據國土交通省告示第 282 號之建築物調查項目、方法與判定基準；建築設備依據國土交通省告示第 285 號規定之建築設備檢查項目、方法與判定基準；昇降機依據國土交通省告示第 283 號所示之昇降機檢查項目、方法與判定基準；遊戲設施依據國土交通省告示第 284 號所示之遊戲設施檢查項目、方法與判定基準；防火設備依據國土交通省告示第 723 號所示之防火設備檢查項目、方法與判定基準；國家建築物等依據國土交通省告示第 1350 號、1351 號所示之國家建築物等之定期點檢項目、方法與判定基準。從上述相關得知，日本各類定期安檢之項目、方法與基準的名稱以及格式都為統一之格式，利於查詢與理解，提供定期安檢執行人員與民眾易於遵守之契機，有利於建築定期安檢法制之落實。

我國各類定期安檢亦有類似於日本之檢查項目、方法與基準（建築物、機械遊樂設施、建築物昇降設備、機械停車設備以及消防安全設備）之訂定。我國目前僅得透過內政部營建署發布「建築物防火避難設施與設備安全檢查報告書表」<sup>89</sup>、「機械遊樂設施定期安全檢查（複查）報告書」<sup>90</sup>、「建築物自動樓梯安全檢查標準表」<sup>91</sup>、「建築物昇降機安全檢查作業程序及標準表」<sup>92</sup>、

---

<sup>89</sup> 建築物防火避難設施與設備安全檢查報告書表，<https://www.cpami.gov.tw/最新消息/法規公告/11159-建築物防火避難設施及設備安全檢查報告書表.html>（最後瀏覽日：12/11/2020）。

<sup>90</sup> 機械遊樂設施定期安全檢查（複查）報告書，<https://www.cpami.gov.tw/最新消息/法規公告/30-建築管理篇/10461-「機械遊樂設施竣工查驗合格證明書」、「機械遊樂設施定期安全檢查合格證明書」、「機械遊樂設施竣工檢查、定期安全檢查複查報告書」及「機械遊樂設施定期安全檢查申報書」.html>（最後瀏覽日：12/11/2020）。

<sup>91</sup> 建築物自動樓梯安全檢查標準表，<https://www.cpami.gov.tw/filesys/file/chinese/service/single/10/b26.pdf>（最後瀏覽日：12/11/2020）。

<sup>92</sup> 建築物昇降機安全檢查作業程序及標準表，<https://www.cpami.gov.tw/filesys/>

「建築物機械停車設備安全檢查標準表」<sup>93</sup>、「消防安全設備及必要檢修項目檢修基準」<sup>94</sup>瞭解各類定期安檢之項目、方法與基準，其名稱與格式則不一致。

## 伍、台灣建築定期安檢法制之建議—代結論

我國自 1995 年導入建築定期安檢制度於建築法與消防法後，已實施數十年的時間，並具備一定成效。依我國依內政部統計之「建築物公共安全檢查申報概況」、「機械遊樂設施安全檢查」以及「消防安全設備檢修申報」之資料，概算各項定期安檢實施之比率<sup>95</sup>。建築物公共安全檢查申報率在 2015 年、2017 年以及 2019 年都達到了七成<sup>96</sup>，另外在機械遊樂設施安全檢查申報<sup>97</sup>以及消防安全設備檢修申報<sup>98</sup>，自 2011 年起也都達到九成以上。

---

file/chinese/service/single/10/b25.pdf (最後瀏覽日：12/11/2020)。

<sup>93</sup> 建築物機械停車設備安全檢查標準表，<https://www.cpami.gov.tw/filesys/file/chinese/service/single/11/m21.pdf> (最後瀏覽日：12/11/2020)。

<sup>94</sup> 消防安全設備及必要檢修項目檢修基準，<https://law.nfa.gov.tw/GNFA/news.aspx?id=1976> (最後瀏覽日：12/11/2020)。

<sup>95</sup> 內政部統計年報，[https://www.moi.gov.tw/files/site\\_stuff/321/2/year/year.html](https://www.moi.gov.tw/files/site_stuff/321/2/year/year.html) (最後瀏覽日：12/11/2020)。該網站提供「建築物公共安全檢查申報概況」、「機械遊樂設施安全檢查」、「建築物昇降設備安全檢查」、「消防安全設備檢修申報」資料，但獨缺「建築物機械停車設備」之資料，另外由於「建築物昇降設備安全檢查」之資料僅有實施定期安檢之合計資料，無法呈現報告率，因此文中之報告率乃指「建築物公共安全檢查申報概況」、「機械遊樂設施安全檢查」以及「消防安全設備檢修申報」之報告率而言。

<sup>96</sup> 建築物公共安全檢查申報率：2011 年 (53.1%)、2012 年 (41.6%)、2013 年 (63.22%)、2014 年 (48.57%)、2015 年 (74.94%)、2016 年 (56.68%)、2017 年 (73.63%)、2018 年 (56.68%)、2019 年 (74.17%)。

<sup>97</sup> 機械遊樂設施安全檢查申報率：2011 年—2019 年皆為 100%。

<sup>98</sup> 消防安全設備檢修申報率：2002 年 (71.10%)、2003 年 (82.29%)、2004 年 (78.20%)、2005 年 (79.07%)、2006 年 (89.02%)、2007 年 (91.78%)、2008

此成果與日本實施 2016 年新制以前的報告率是不相上下的<sup>99</sup>。

本文認為若能修正調整現行台灣建築法之相關規範內容，提供更為明確且易於遵守之規範，除符合於行政法上明確性原則<sup>100</sup>以外，並更進一步落實建築物定期安檢法制所欲達成之建築物長期使用與安全管理維護之目標。建議之修正內容如下幾點：

---

年（86.60%）、2009 年（92.71%）、2010 年（93.94%）、2011 年（93.69%）、2012 年（94.66%）、2013 年（94.76%）、2014 年（95.04%）、2015 年（92.37%）、2016 年（91.96%）、2017 年（93.07%）、2018 年（96.47%）。

<sup>99</sup> 日本「特殊建築物」申報率（由於為實施新制以前資料，因此仍為「特殊建築物」）：2015 年（74.2%）。日本「昇降機」申報率：2015 年（95.3）。建築設備（不含昇降機）申報率：2015 年（72.7%）。国土交通省住宅局建築指導課（2017），《建築防災必携》，頁 518，東京：一般財団法人日本建築防災協会。實施新制後之申報率目前尚未能查得確切之統計資料。

<sup>100</sup> 明確性原則為我國行政法之一般原則，國家各種公權力（包括立法行為、行政行為）應具備「可理解性」、「可預見性」、「司法審查可能性」之要素。李惠宗，同前註 81，頁 106。陳清秀、詹鎮榮（2020），〈行政法的法源〉，翁岳生主編，《行政法（上）》，頁 178-179，台北：元照。國內各論行政法規之規範體系中，常有規範龐雜，相互適用關係之釐清常能衍生各家學說以及實務見解紛陳之情形；在此情形下，明確性原則對於有義務遵守相關規範之一般民眾而言似乎就更是遙不可及的夢幻原則了。

## 一、增定「管理人」作為義務人與受罰對象

我國公寓大廈設置管理組織之情形已相當普遍，不過現行建築法在義務人與處罰規定皆僅以「建築物所有權人、使用人」為義務人以及受罰對象；此規範方式會形成在怠於建築物之定期安檢義務情形下，建築法僅得以「建築物所有權人、使用人」為受罰對象（若以此以外之對象為受罰主體將有違處罰法定主義之疑慮），然而現今亦有不少公寓大廈動輒三百多戶，其行政程序與後續救濟處理將形成龐大行政成本之負擔<sup>101</sup>。另外，雖然公寓大廈管理條例已訂有針對建築物之定期安檢義務違反亦得以公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人作為受罰對象之規定，但是如此則形成同一事件，在建築法僅得以「建築物所有權人、使用人」作為受罰對象之矛盾情形。

本文認為，若能於建築法第 77 條第 3 項與第 91 條第 1 項第 4 款之規定，增定「管理人」作為義務人與受罰對象<sup>102</sup>，如此則可符合我

---

<sup>101</sup> 張文郁（2013），〈淺談公寓大廈管理委員會作為建築法之裁罰對象〉，《台灣法學雜誌》，232 期，頁 65-70。

<sup>102</sup> 本文認為若欲以公寓大廈管理委員會作為行政罰之受罰對象，其前提必須先於建築法增訂「管理人」作為義務人與受罰對象後始得為之，其理由為我國行政罰法第 4 條規定揭示之行政罰法定主義；其次，我國行政罰法第 3 條有關行為人之定義包含設有代表人或管理人之非法人團體，公寓大廈管理委員會依此得為行政罰法所規定行為人之定義所涵蓋，而且目前其他建築設備之定期安檢以管理人作為義務主體與受罰對象之情形（如建築物昇降設備、建築物機械停車設備、消防安全設備），在實務上亦有處罰公寓大廈管理委員會之實例；而除公寓大廈管理委員會外，公寓大廈管理條例所規定之公寓大廈管理負責人或管理委員會主任委員，亦屬「管理人」之一，當公寓大廈有違反建築定期安檢義務之情形，則依各該公寓大廈之規約、區分所有權人會議決議內容、實際管理組織態樣、實際違反之主體、違反程度等情形來判斷是否處罰公寓大廈管理委員會、管理委員會主任委員或管理負責人。另一方面，日建基法第 12

國建築管理之實態，也能避免現行規範所致生之矛盾現象。

## 二、明定僅得由具備法定定期安檢資格之安檢人員進行定期安檢

建築法第 77 條第 3 項、建築法第 77 條之 3 第 2 項第 3 款規定中，有得以檢查機構或團體進行建築定期安檢的規範內容，至於是否應由專業定期安檢人員進行定期安檢之事項則未明定於建築法。現行另有「建築物公共安全檢查專業機構及人員認可要點」規定得對未指派專業定期安檢資格人員專業機構之相關處罰事項<sup>103</sup>。然而，在建築法未明確授權相關處罰訂定之前提下<sup>104</sup>，逕以「建築物公共安全檢查專業機構及人員認可要點」規定處罰事項，恐已違反法律保留原則<sup>105</sup>。因此仍建議應於建築法明定由檢查機構或團體進行建築定期安檢之情形，應指派具備法定定期安檢資格之安檢人員進行檢查，以及授權相關機關訂定未指派具備法定定期安檢資格安檢人員進行檢查時，對專業機構與團體之處罰要件與內容，

---

條關於建築定期安檢義務之義務主體包括管理人，本文前已提及日本於區分所有建物之情形，日本「區分所有法」規定之「管理人」，多指理事長而言，不過由於日本區分所有法亦無強制規定日本區分所有建物應設置管理人，或在根本無設置管理組合或管理人之情形（參本文肆、二、（三）及註 72 之說明），則仍是依日本建築基準法之規定由所有權人為義務主體。

<sup>103</sup> 參考前註 86。

<sup>104</sup> 「建築物公共安全檢查專業機構及人員認可要點」第一點表明其為執行建築法第 77 條第 3 項與第 91 條之 2 第 1 項規定所訂定，但是檢視建築法第 77 條第 3 項與第 91 條之 2 第 1 項規定，並無授權訂定相關處罰事項之內容。

<sup>105</sup> 在符合「法律授權明確性」的要求下，仍符合法律保留之原則。法律授權明確性之重點可歸納為七點：1. 是否授權以法律總體關聯為斷 2. 授權明確性之三要素：「目的」、「範圍」及「內容」 3. 明確性的判斷標準 4. 概括授權限於技術性與細節性之規定 5. 法律授權係屬義務課予，非權限授與，不得以行政規則代之 6. 再授權之禁止 7. 禁止以行政規則增加法律所無之限制。李惠宗，同前註 81，頁 40-45。



以符合法律保留原則。另外，現行條文之義務規定與處罰規定中建築定期安檢資格人員規定用語不一致之誤漏<sup>106</sup>，亦應修正以符合明確性原則。

### 三、應檢討修正各類定期安檢之項目、方法與基準

目前我國各類建築定期安檢之項目、方法與基準在呈現之格式上並未一致，不利於一般人之查詢與理解。建議統整建築定期安檢之項目、方法與基準訂定之格式，使得各類建築定期安檢之項目、方法與基準內容呈現之格式一致，以利於一般人之查詢與理解。此外，有關外牆定期安檢項目，除台北市已於「建築管理自治條例」增定相關條項以為因應外，內政部與其他縣市亦應檢討增定。除外牆之項目外，其他各類建築定期安檢之項目、方法與基準亦有必要定期檢討與修正。

### 四、擴大建築定期安檢法制之適用範圍

理想上，建築定期安檢法制若能全面適用於所有建築物與設備，應能更全面防範建築物與設備可能面臨與產生之危害，不過現行建築定期安檢法制僅是針對一部分之建築物與設備所設之制度。對於尚未適用建築定期安檢法制之建築物與設備，儘管現行建築定期安檢法制所建立之機制，或可作為其進行自主管理維護時之參考標準。另一方面，中央或地方政府雖然能透過建築定期安檢項目、方法與基準之修訂，或者地方自治團體以地方自治法規之制定或修正來擴大其適用範圍；不過，此際仍須考量各地都

---

<sup>106</sup> 可參本文肆、二、(四)、1.內容之說明。若逕以用語不一致之處罰規定內容裁罰相關人員，因為以用語不一致之處罰規定處罰相關人員恐難謂其符合明確性原則中之「可預見性」之要素（可參本文註 100 之說明）。

市發展與建築物分布之特性未必相同，擴大適用範圍的過程，必然需經歷一段時間的調查、研議（技術、人力、財源之可及性的判斷等），擴大適用範圍之推動過程，也可能受到反對之阻礙。但是未來若能逐步調整，應更能發揮建築定期安檢法制之功能，並落實其維護建築安全管理之目的。

## 參考文獻

### 一、中文部分

- 李建良（2014）。〈狀態責任概念的辨正與運用：《台中大里區段徵收土地掩埋物清理案之一》－最高行政法院 102 年度判字第 370 號、台中高等行政法院 99 年度訴字第 268 號判決重點評析〉，《台灣法學雜誌》，264 期，頁 39-55。
- 李惠宗（2020）。《行政法要義》，八版。台北：元照。
- 汪中和（2012）。《當快樂腳不再快樂－認識全球暖化》，二版。台北：五南。
- 洪家殷（2008）。〈行政罰之狀態責任及一行為不二罰原則-台北高等行政法院 96 年度訴字第 1288 號判決簡評〉，《台灣本土法學雜誌》，104 期，頁 328-332。
- 洪家殷（2020）。〈行政罰〉，翁岳生主編，《行政法（上）》，頁 775-857。台北：元照。
- 張文郁（2013）。〈淺談公寓大廈管理委員會作為建築法之裁罰對象〉，《台灣法學雜誌》，232 期，頁 59-71。
- 張正修（2009）。《地方制度法理論與實用》。台北：新學林。
- 陳清秀、詹鎮榮（2020）。〈行政法的法源〉，翁岳生主編，《行政法（上）》，頁 135-195。台北：元照。
- 黃錦堂（2012）。《地方制度法論》，二版。台北：元照。
- 謝宜璋、李冠賢（2014）。《建築物公共安全檢查簽證及申報實務與管理》。台北：詹氏書局。
- 蔡玉娟（2013）。〈環境自治法規與自治法規立法直接請求權在環境治理上的意義與實現〉，《台灣環境與土地法學雜誌》，8

期，頁 5-17。

蔡志揚（2007）。《建築結構安全與國家管制義務》。台北：元照。

蔡震榮、章惠傑（2014）。〈行政法責任人之競合與裁判順序－以公同共有土地違法使用之處罰為例〉，《中央警察大學學報》，5期，頁 169-182。

蕭文雄、黃世孟、郭斯傑、王順治（2007）。〈臺灣當前建築使用階段之修繕法律課題研究－以探討公寓大廈修繕行為與建築法之關係為主軸〉，《建築學報》，60期，頁 153-176。

## 二、日文部分

一般社団法人東京都昇降機安全協議会（「国土交通省住宅局建築指導課平成 28 年 6 月 1 日施行改正後の建築報告制度について」），<http://www.tsak.jp/pdf/sakusei-5.pdf>（最後瀏覽日：12/11/2020）。

一般社団法人東京都昇降機安全協議會（「国土交通省住宅局建築指導課平成 28 年 6 月 1 日施行改正後の建築報告制度について」），<http://www.tsak.jp/pdf/sakusei-5.pdf>（最後瀏覽日：12/11/2020）。

一般財団法人日本建築防災協会（2016）。〈定期報告制度と特殊建築物等調査資格者〉，《Re.Building Maintenance & Management》，37 卷 3 期，頁 60-63。

一般財団法人日本建築防災協会（2016）。《防火設備定期検査業務基準》。東京：一般財団法人日本建築防災協会。

一般財団法人日本建築防災協会（2016）。《特定建築物定期調査業務基準》，2016 年改訂版。東京：一般財団法人日本建築防災協会。

- 大野武（2013）。〈第三者管理の意義と基本的課題〉，《マンション学》，46期，頁2-7。
- 山口義敬（2016）。〈定期報告制度の見直しについて〉，《月刊フェスク》，412期，頁24-29。
- 坂本功（2008）。〈特殊建築物等定期調査業務基準 2008年改訂について〉，《建築防災》，360期，頁2-26。
- 国土交通省大臣官房営繕部（2018）。《国家機関の建築物等の保全の現況》，載於国土交通省 [http : //www.mlit.go.jp/common/001227852.pdf](http://www.mlit.go.jp/common/001227852.pdf)（最後瀏覽日：09/29/2020）。
- 国土交通省住宅局建築指導課（2017）。《建築防災必携》。東京：一般財団法人日本建築防災協会。
- 浅野祐一、瀬川滋、池谷和浩（2010）。〈建材落下はなぜ続く - 老朽化前のはく落原因と対策を探る〉，《NIKKEI ARCHITECTURE》，921期，頁30-53。
- 渡邊晋（2016）。《最新区分所有法の解説》。東京：住宅新報社。
- 稲本洋之助等（2014）。《コンメンタールマンション標準管理規約》。東京：日本評論社。
- 稲本洋之助、鎌野邦樹（2016）。《コンメンタールマンション区分所有法》。東京：日本評論社。

