

臺北市政府 101.04.12. 府訴字第 10109051500 號訴願決定書

訴 願 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 100 年 12 月 28 日北市都建字第 10074054900 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人於本市士林區○○○路○○段○○巷○○號○○至○○樓建築物（下稱系爭建物，領有 61 工使字第 xx 號使用執照，原核准用途為住宅）獨資設立「○○館」，內設 22 間房間供人以月租方式住宿，屬建築物使用類組及變更使用辦法所定之 H 類住宿類第 1 組 H-1 類組，供特定人短期住宿之場所，使用面積約 458 平方公尺。經原處分機關所屬本市建築管理處（101 年 2 月 16 日更名為本市建築管理工程處）於民國（下同）100 年 12 月 22 日配合本府觀光傳播

局辦理違規旅館業公共安全聯合稽查，發現系爭建物未依規定辦理 100 年度建築物公共安全檢查及申報，違反建築法第 77 條第 3 項規定，原處分機關爰依建築法第 91 條第 1 項第 4 款規

定，以 100 年 12 月 28 日北市都建字第 10074054900 號函處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，

並限於 101 年 1 月 31 日前辦理簽證及申報。該函於 100 年 12 月 30 日送達，訴願人不服，於 101

年 1 月 20 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按建築法第 2 條第 1 項規定：「主管建築機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。」第 73 條第 2 項及第 4 項規定：「建築物應依核定之使用類組使用……。」「第二項建築物之使用類組……等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」第 77 條第 1 項、第 2 項及第 3 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。」「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關對於建築物得隨時派員檢查其有關公共安全與公共衛生之構造與設備。」「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……。」第 91 條第 1 項第 4 款規定

：「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、未依第七十七條第三項、第四項規定辦理建築物公共安全檢查簽證或申報者。」

建築物使用類組及變更使用辦法第 1 條規定：「本辦法依建築法（以下簡稱本法）第七十三條第四項規定訂定之。」第 2 條第 1 項及第 2 項規定：「建築物之使用類別、組別及其定義，如附表一。」「前項建築物之使用項目舉例如附表二。」

附表一 建築物之使用類別、組別及其定義（節錄）

類別	B 類	H 類
	商業類	住宿類
類別定義	供商業交易、陳列展售、娛樂、餐飲、消費之場所。	供特定人住宿之場所。
組別	B-4	H-1
組別定義	供不特定人士休息住宿之場所。	供特定人短期住宿之場所。

附表二 建築物使用類組使用項目舉例（節錄）

類組	使用項目舉例
B-4	 2. 旅社、旅館、賓館等類似場所.....。
H-1	1. 民宿（客房數六間以上）、宿舍、樓地板面積未達五百平方公尺之招待所.....。

建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第 1 條規定：「本辦法依建築法（以下簡稱本法）第七十七條第五項規定訂定之。」第 2 條第 1 項規定：「本辦法所稱建築物公共安全檢查申報人（以下簡稱申報人），為建築物所有權人或使用人。」第 3 條規定：「建築物公共安全檢查申報期間及施行日期，如附表一。」第 4 條第 1 項規定：「經中央主管建築機關認可之專業機構或人員應依建築物公共安全檢查簽證項目辦理檢查，並將檢查簽證結果製成檢查報告書。」第 5 條第 1 項規定：「申報人應備具申報書及檢查報告書向當地主管建築機關申報。」

附表一 建築物公共安全檢查申報期間及施行日期（節錄）

類別		B 類	H 類
		商業類	住宿類
組別		B-4	H-1
規模	樓地板面積	三百戶平方公尺以上	
檢查及申報期間	頻率	每一年一次	每二年一次
期	期間	四月一日至六月三十日止（第二季）	一月一日至三月三十一日止（第一季）
施行日期		八十六年一月一日起	八十八年七月一日起

內政部營建署 91 年 12 月 3 日營建管字第 0912918707 號函釋：「主旨：檢送研商建築法

第

77 條第 3 項建築物公共安全檢查申報人之適用順序與主管建築機關決定第 90 條、第 91

條

裁罰執行順位……等事宜會議紀錄乙份……六、結論：……對於違反建築法第 77 條第 3 項規定依同法第 91 條第 1 項規定之處罰時，第 1 次處罰應對建築物使用人……。」

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		19	
違 反 事 件		未依規定辦理建築物公共安全檢查簽證及申報（含提列改善計畫逾改善期限未重新申報或申報結果仍不合格者）。	
法 條 依 據		第 91 條第 1 項第 4 款	
統一裁罰基準	分 類	B4.....	H1.....
（新臺幣：元		等類組	等類組
）或其他處罰			
	第 1 次	處 6 萬元罰鍰，並限期改善或補辦續。	
裁 罰 對 象		建築物所有權人、使用人。	
備 註		欲處所有權人罰鍰，應同時注意是否已構成行政罰法第 7 條第 1 項之故意或過失要件。	

- 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、本件訴願理由略以：建築法第 77 條規定建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用及設備安全，所有權人應為第一順位，訴願人已於 99 年 7 月 13 日將系爭建物所有權轉售予案外人○○○，理應由其辦理建築物公共安全檢查及申報，訴願人業已對其告知及催促，惟○君耽誤申報，以此開罰訴願人有失公平。
- 三、查系爭建物由訴願人獨資設立「○○館」，有商業登記基本資料在卷可稽，該址經營住宿業，使用面積約 458 平方公尺，屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條第 1 項附表一

規定之 H 類住宿類第 1 組 (H-1)，依建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第 3 條附表一規定，系爭建物應每 2 年 1 次，於 1 月 1 日起至 3 月 31 日止 (第 1 季) 辦理建築物公共安全

檢查簽證及申報。本案訴願人並未辦理系爭建物 100 年度公共安全檢查簽證及申報，有原處分機關 100 年 12 月 22 日建築物公共安全動態項目檢查紀錄表影本附卷可稽。

四、至訴願人主張依建築法第 77 條規定，建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用及設備安全，所有權人應為第一順位，訴願人已於 99 年 7 月 13 日將系爭建物所有權轉售予案外人○○○，理應由其辦理建築物公共安全檢查及申報，訴願人業已對其告知及催促，惟○君耽誤申報，以此開罰訴願人有失公平云云。查依上揭內政部營建署 91 年 12 月 3 日營建管字第 0912918707 號函釋：「……第 1 次處罰應對建築物使用人……。」是對於違反建築法第 77 條第 3 項規定，依同法第 91 條第 1 項裁罰時，第 1 次處罰應對建築物使用

人為之。是姑不論行為時系爭建物之所有人為何，訴願人既為系爭建物之使用人，即為第 1 次處罰之受處罰人。訴願主張，不足採憑。惟查訴願人於系爭建物獨資設立「簡單生活館」，內設 22 間房間供不特定人以日租或月租方式住宿，業經本市觀光管理業務主管機關本府觀光傳播局認定訴願人未經領取旅館業登記證，在系爭建物內經營旅館業，違反發展觀光條例第 24 條第 1 項規定，而依同條例第 55 條第 3 項規定，以 101 年 1 月 20 日

北市觀產字第 10130066500 號裁處書處訴願人 15 萬元罰鍰在案，是系爭建物應屬建築物使用類組及變更使用辦法所定之 B 類商業類第 4 組 B-4，供不特定人士休息住宿之場所，則原處分機關誤以系爭建物屬 H 類住宿類第 1 組 H-1，供特定人短期住宿之場所，而以訴願人未依規定辦理 100 年度建築物公共安全檢查及申報，處訴願人 6 萬元罰鍰並限期辦理簽證及申報，其所憑理由雖屬不當，惟訴願人既未辦理 100 年度建築物公共安全檢查及申報，依上開理由，以系爭建物屬 B 類商業類第 4 組 B-4，亦應處訴願人 6 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續，其結果並無二致。從而，依訴願法第 79 條第 2 項：「原行政處分所憑理由雖屬不當，但依其他理由認為正當者，應以訴願為無理由。」之規定，原處分仍應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項、第 2 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 蔡 立 文

副主任委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 陳 石 獅

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 覃 正 祥
委員 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯

中華民國 101 年 4 月 12 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文 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，並抄副本送本府。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號）