

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 108 年 9 月 11 日北市都建字第 10830411072 號

裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人所有之本市大安區○○○路○○段○○號（第 11 層，門牌整編前為本市大安區○○路○○段○○號，建物總面積為 147.82 平方公尺，下稱系爭建物），領有 58 使字第 xx xx 號使用執照，為地上 11 層之鋼筋混凝土造建築物，核准用途 2 至 11 層為集合住宅，屬供公眾使用之建築物。原處分機關前於民國（下同）107 年 11 月 15 日派員查得系爭建物使用作為 6 間套房，有分間為 6 個以上使用單元之情事，乃審認系爭建物使用用途屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 H 類住宿類 H-1 供特定人短期住宿之場所，為建築法第 5 條規定之供公眾使用之建築物，且樓地板面積未達 300 平方公尺，依建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第 5 條附表一規定，系爭建物應每 4 年 1 次，於 1 月 1 日起至 3 月 31

日止辦理建築物公共安全檢查簽證及申報。嗣訴願人委由○○事務所（下稱○○事務所）於 108 年 1 月 11 日向原處分機關代為申辦系爭建物 107 年度公共安全檢查簽證及申報

，
經原處分機關委託之查核機構台北市建築物公共安全檢查商業同業公會（下稱查核機構）進行檢查結果為通知訴願人案內提具改善計畫之檢查簽證項目，限期改正完竣並再行申報；訴願人於 108 年 6 月 3 日再行申報，經查核機構查核仍不合規定，通知訴願人限期改正完竣辦理復核；另由本市建築管理工程處（下稱建管處）以 108 年 6 月 5 日北市都建使字第 1083027984 號函通知訴願人於文到 30 日內依改善計畫改善缺失並重新辦理建築物公共安全檢查簽證及申報，逾期將依規定裁處。

二、嗣建管處建築物公共安全專案小組於 108 年 6 月 18 日召開會議，審議 108 年度 1 月份至 5 月

份建築物公共安全檢查申報複查不合格案件，上開○○事務所代為申辦案件，因申報現況用途（H-2）有誤，經檢查人（即○○事務所）陳述理由略以，系爭建物現況為 5 個套

房使用，免於建築物公共安全申報，已委請審件單位辦理退件。案經專案小組作成決議略以，請轄區承辦人通知本案所有權人及原申報機構檢查人會同辦理現場會勘，如經確認現場為 6 個使用單元，逕依建築法裁處所有權人，並限期完成公共安全檢查申報。原處分機關乃以 108 年 8 月 7 日北市都建字第 1083034015 號會勘通知單通知訴願人及申報

機

構○○事務所，就系爭建物使用為 6 間套房，歸屬 H-1 類組場所事宜辦理現場會勘，嗣建管處於 108 年 8 月 14 日派員會同申報機構○○事務所之出席人員○○至系爭建物進行現場會勘，其會勘結論為：案址套房公安申報仍不合格，依建築法處理。訴願人嗣以 108 年 8 月 28 日申請書（函）向建管處表示，系爭建物現況為 5 個使用單位，請准予免辦理建築物公共安全檢查申報，解除列管。原處分機關仍審認訴願人未依規定改善缺失並重新辦理系爭建物公共安全檢查簽證及申報，違反建築法第 77 條第 3 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 4 款規定，以 108 年 9 月 11 日北市都建字第 10830411071 號函檢送同日期北市

都建

字第 10830411072 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內補辦手續，逾期未辦理，依同法連續處罰。原處分於 108 年 9 月 18 日

送

達，訴願人不服，於 108 年 10 月 18 日向本府提起訴願，11 月 7 日補充訴願理由，並據原

處

分機關檢卷答辯。

理由

- 一、本件訴願人於訴願書之訴願請求欄記載：「請求撤銷台北市政府都市發展局 108 年 9 月 11 日北市都建字第 10830411071 號函，免予罰款解除列管。」惟原處分機關 108 年 9 月 11 日

北市都建字第 10830411071 號函僅係檢送原處分等予訴願人，揆其真意，應係對原處分不服，合先敘明。

- 二、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 5 條規定：「本法所稱供公眾使用之建築物，為供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂及其他供公眾使用之建築物。」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、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。」第 77 條第 1 項、第 3 項及第 5 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。」「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。」「第三項之檢查簽證事項、檢查期間、申報方式及施行日期，由內政部定之。」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	H 類
	住宿類
類別定義	供特定人住宿之場所。
組別	H-1
組別定義	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
H-1	1. 民宿（客房數 6 間以上）、宿舍、樓地板面積未達 500 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 3 條規定：「建築物公共安全檢查申報範圍如下：一、防火避難設施及設備安全標準檢查。二、耐震能力評估檢查。」第 4 條第 1 項規定：「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 5 條規定：「防火避難設施及設備安全標準檢查申報期間及施行日期，如附表一。」第 6 條第 1 項規定：「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。」第 11 條規定：「申報人應備具申報書及標準檢查報告書或評估檢查報告書，以二維條碼或網路傳輸方式向當地主管建築機關申報。」第 13 條規定：「當地主管建築機關收到申報人依第十一條規定檢附申報書件之日起，應於十五日內查核完竣，並依下列查核結果通知申報人：一、經查核合格者，予以備查。二、標準檢查項目之檢查結果為提具改善計畫書者，應限期改正完竣並再行申報。三、經查核不合格者，應詳列改正事項，通

知申報人，令其於送達之日起三十日內改正完竣，並送請復核。但經當地主管建築機關認有需要者，得予以延長，最長以九十日為限。未依前項第二款規定改善申報，或第三款規定送請復核或復核仍不合規定者，當地主管建築機關應依本法第九十一條規定處理。」

附表一 建築物防火避難設施及設備安全標準檢查申報期間及施行日期（節錄）

類別	H 類	住宿類
組別	H-1	
規模	樓地板面積	未達 300 平方公尺
檢查及申報期間	頻率	每 4 年 1 次
	期間	1 月 1 日至 3 月 31 日止（第 1 季）
施行日期	88 年 7 月 1 日起	

內政部 107 年 4 月 24 日台內營字第 1070803969 號令釋：「有關建築法第五條與建築物使用

類組及變更使用辦法第二條規定之解釋如下，並自即日生效：一、集合住宅、住宅任一住宅單位（戶）之任一樓層分間為六個以上使用單元（不含客廳及餐廳）或設置十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二條所定 H-1 組，並屬建築法第五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。」

臺北市建築物公共安全檢查簽證及申報案件簽證不實認定與懲處作業要點第 1 點規定：「臺北市（以下簡稱本市）政府（以下簡稱本府）為落實本市建築物公共安全檢查簽證及申報（以下簡稱申報）制度，提昇簽證品質，特訂定本要點。」第 2 點規定：「本府都市發展局（以下簡稱都發局）依建築法第七十七條第三項及第四項規定，辦理申報案件之書面審查及申報場所複查。業務承辦人如查涉有簽證不實案件，應先通知簽證檢查人於七日內提出陳述書，再併同下列文件檢送臺北市建築管理工程處（以下簡稱建管處）建築物公共安全專案小組（以下簡稱專案小組）審議：（一）屬申報案件書面審查發現簽證不實者，應檢附簽證不實說明書（如附表）、申報書原卷。……。」第 3 點規定：「專案小組由建管處派員組成之，必要時，並得邀請專家學者列席提供諮詢意見。」

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。……。」

三、本件訴願及補充理由略以：系爭建物於 107 年 11 月 15 日原處分機關派員會勘拍照時，當

時確實為 6 間房，其中 1 間為儲藏室放置雜物。107 年 12 月因南部友人在大陸做生意，北上居住訴願人房屋，需要儲物空間放置樣品，因此將儲藏室與隔壁住房合併成 1 間供其使用，自此屋內現況為 5 個使用單位 9 床，並非 6 間房。原處分機關於 108 年 8 月 13 日會勘

時，因部分住戶出國及出差，未及全部開門勘查。訴願人 107 年 12 月已施工為 5 間房，無須辦理公共安全檢查申報，請撤銷原處分。

四、查系爭建物為領有 58 使字第 xxxx 號使用執照之 11 層建築物，經原處分機關查得系爭建物有使用為 6 間套房之情事，其建物使用用途屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 H 類住宿類 H-1 供特定人短期住宿之場所，為建築法第 5 條規定之供公眾使用之建築物，且樓地板面積未達 300 平方公尺，依建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第 5 條附表一規定，系爭建物應每 4 年 1 次，於 1 月 1 日起至 3 月 31 日止辦理建築物公共安全檢查簽證及

申報。訴願人委託○○事務所於 108 年 1 月 11 日代為申報 107 年度建築物公共安全檢查簽證

證及申報，經查核機構檢查結果為「案內提具改善計畫之檢查簽證項目，限期改正完竣並再行申報」；嗣訴願人於 108 年 6 月 3 日再行申報，經查核機構查核仍不合規定，經通知訴願人限期依改善計畫改善缺失並重新辦理公共安全檢查簽證及申報；惟訴願人未依規定改善缺失並重新辦理系爭建物公共安全檢查簽證及申報，有系爭建物之所有權相關部別列印資料、58 使字第 xxxx 號使用執照存根、註明拍攝日期 107 年 11 月 15 日之現場

採

證照片、108 年 1 月 15 日及 108 年 6 月 6 日建築物防火避難設施與設備安全檢查申報結果

通

知書、建管處建築物公共安全專案小組 108 年 6 月 18 日會議紀錄、簽到名冊、建管處 108 年 8 月 14 日會勘紀錄表等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭建物於 107 年 11 月 15 日原處分機關派員會勘拍照時確實為 6 間房，
107

年 12 月已施工為 5 間房，無須辦理公共安全檢查申報云云。經查：

- (一) 按供公眾使用建築物之所有權人、使用人應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，並將檢查簽證結果向主管建築機關辦理申報；違反者，處建築物使用人或所有權人等罰鍰並限期改善或補辦手續；又集合住宅、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；揆諸建築法第 77 條第 3 項、第 91 條第 1 項第 4 款規定

及內政部 107 年 4 月 24 日台內營字第 1070803969 號令釋意旨自明。

- (二) 查訴願人為系爭建物之所有權人，原處分機關於 107 年 11 月 15 日查得系爭建物使用作為 6 間套房，有分間為 6 個以上使用單元之情事，依上開內政部令釋意旨，系爭建物使用用途屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 H 類住宿類 H-1 供特定人短期住宿之場所，為建築法第 5 條規定之供公眾使用之建築物，且樓地板面積未達 300 平方公尺，則依建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第 5 條附表一規定，系爭建物應每 4 年 1 次，於 1 月 1 日起至 3 月 31 日止辦理建築物公共安全檢查簽證及申報。嗣原處分機關以

1

08 年 6 月 5 日函通知訴願人於文到 30 日內依改善計畫改善缺失並重新辦理系爭建物公共安全檢查簽證及申報，逾期將依規定裁處。復依建管處建築物公共安全專案小組 108

年 6 月 18 日會議紀錄影本所載，該小組於 108 年 6 月 18 日召開會議審議 108 年度 1 月份至 5

月份建築物公共安全檢查申報複查不合格案件，○○事務所代為申辦案件，因申報現況用途 (H-2) 有誤，經申報機構○○事務所陳述理由略以，系爭建物現況為 5 個套房使用，免於建築物公共安全申報，其已委請審件單位辦理退件；案經專案小組作成決議略以，請轄區承辦人通知本案所有權人及原申報機構檢查人會同辦理現場會勘，如經確認現場為 6 個使用單元，逕依建築法裁處所有權人，並限期完成公共安全檢查申報。原處分機關乃以 108 年 8 月 7 日北市都建字第 1083034015 號會勘通知單通知訴願人

及申報機構○○事務所，就系爭建物使用為 6 間套房，歸屬 H-1 類組場所事宜辦理現場會勘。惟依建管處 108 年 8 月 14 日會勘紀錄表影本所載，建管處人員於 108 年 8 月 14

日會

同申報機構○○事務所之出席人員○○至系爭建物現場會勘，會勘結論略以，案址套房公安申報仍不合格，依建築法處理，並經申報機構○○事務所之出席人員○○簽名確認在案。

- (三) 據上，訴願人身為系爭建物所有權人，依法應負有辦理公共安全檢查簽證及申報義務，卻未於期限內依規定辦理，是原處分機關審認訴願人有未依規定改善缺失並重新辦理系爭建物公共安全檢查簽證及申報，違反建築法第 77 條第 3 項規定之事實，應屬有據。至訴願人雖主張系爭建物於 107 年 12 月已施工為 5 間房，無須辦理公共安全檢查申報等語；然訴願人所附之系爭建物現場照片，並未註明拍攝時間，又僅依其自製平面

圖及所附估價單影本等，尚難據以推論系爭建物現況為 5 間臥室。復依上開說明，原處分機關業就系爭建物使用為 6 間套房，歸屬 H-1 類組場所案，以 108 年 8 月 7 日北市都

建字第 1083034015 號會勘通知單通知訴願人及申報機構○○事務所辦理現場會勘，惟依建管處 108 年 8 月 14 日會勘紀錄表影本所載，會勘結論為案址套房公安申報仍不合格，依建築法處理，並經申報機構○○事務所之出席人員○○簽名確認在案；又訴願人於提起訴願後仍未能提出系爭建物於原處分作成前已施工為 5 間房之具體事證供核，尚難遽對其為有利之認定。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內補辦手續，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

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

訴願審議委員會主任委員 袁 秀 慧（公假）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍

委員 劉 昌 坪

中華民國 109 年 1 月 30 日

如只對本決定罰鍰部分不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）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：臺北市士林區福國路 101 號）