

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○股份有限公司

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 109 年 7 月 3 日北市都建字第 10930272782 號裁

處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市松山區○○○路○○號○○樓等建築物，領有 67 使字第 xxxx 號使用執照、99 變使字第 xx xx 號變更使用執照，核准用途為視聽歌唱業及酒店等，該建築物地下 1 樓及 1、2 樓部分區域（下稱系爭建築物）現況供訴願人作為視聽歌唱業（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 B 類商業類 B-1 組，供娛樂消費，且處封閉或半封閉之場所）使用，使用面積為 4,80 8.84 平方公尺。原處分機關於民國（下同）109 年 6 月 23 日派員至系爭建築物進行公共安全聯合稽查，發現系爭建築物之 1 樓安全梯封閉、2 樓安全門損毀及未能正常復歸之影響建築物公共安全情事，乃當場製作公共安全聯合稽查紀錄表，經訴願人現場負責人員簽名確認在案。

嗣原處分機關審認訴願人違反建築法第 77 條第 1 項規定，爰依同法第 91 條第 1 項第 2 款及臺北

市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準（下稱裁罰基準）規定，以 109 年 7 月 3 日北市都建字第 10930272782 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）12 萬元罰鍰，並限於文到後次日起 2 日內恢復改善，屆期未改善，得加重處罰。原處分於 109 年 7 月 8 日送達，訴願人

不服，於 109 年 7 月 31 日向本府提起訴願，8 月 4 日補正訴願程式，9 月 10 日補充訴願理由，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，……在直轄市為直轄市政府……。」

第 73 條第 2 項、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 2 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。」第 91 條第 1 項第 2 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：……二、未依第七十七條第一項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者。」

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
	商業類
類別定義	供商業交易、陳列展售、娛樂、餐飲、消費之場所。
組別	B-1
組別定義	供娛樂消費，且處封閉或半封閉之場所。

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-1	1. 視聽歌唱場所（提供伴唱視聽設備，供人唱歌場所）……等類似場所。 ……

建築技術規則建築設計施工編第 76 條第 3 款第 1 目規定：「防火門窗係指防火門及防火窗，其組件包括門窗扇、門窗樘、開關五金、嵌裝玻璃、通風百葉等配件或構材；其構造應依左列規定：……三、常時關閉式之防火門應依左列規定：（一）免用鑰匙即可開啟，並應裝設經開啟後可自行關閉之裝置。」

加強建築物公共安全檢查及取締執行要點第 5 點第 2 款規定：「建築物有下列情形之一者，應依相關規定從嚴處理：……（二）違反本法第七十七條第一項規定，建築物構造與設備安全不合規定者，依同法第九十一條規定，處建築物所有權人、使用人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，逾期仍未改善或補辦手續者得連續處罰，並停止其使用。不停止使用，有下列情形之一者，必要時並強制拆除或停止供水、供電：……2. 避難層出入口及避難層以外樓層出入口封閉或阻塞。3. 直通樓梯、安全梯（門）或特別安全梯（門）、室內走廊封閉或擅自改造。……。」

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	17		
違反事件	未維護建築物合法使用與其構造及設備安全（含防火區劃之防火門設栓、上鎖或於逃生避難動線堆置雜物）。		
法條依據	第 91 條第 1 項第 2 款		
統一裁罰基準（新臺幣 ：元）或其他處罰	分類	第 1 次	
	B1、樓地板面積達 二千m ² 以上之大型 商場、百貨公司 (B2 類組) 等類組 之場所。	屬同一違規行為者。	處 12 萬元罰鍰，並限期改善 或補辦手續。
裁罰對象	建築物所有權人、使用人。		

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、本件訴願及補充理由略以：現場 1 樓安全梯封閉之處為原金像獎戲院之出入口，應由該戲院為實際支配管理； 2 樓安全門損毀及未能正常復歸之處為○○大廈之逃生避難樓梯，應由該大廈管理委員會為實際支配管理；違規地點為○○大廈之公共區域，非訴願人專用或專有之區域，訴願人無管理權責，管理委員會應負起修繕維護及確保公共安全之責。

三、查原處分機關於 109 年 6 月 23 日派員至系爭建築物進行公共安全聯合稽查，發現系爭建築物之 1 樓安全梯封閉、2 樓安全門損毀及未能正常復歸之影響建築物公共安全情事，有本府公共安全聯合稽查紀錄表、67 使字第 XXXX 號使用執照存根、99 變使字第 XXXX 號變更使用執照存根、核准竣工圖及現場採證照片等影本附卷可稽；原處分自屬有據。

四、至訴願人主張違規地點為○○大廈公共區域，非訴願人專用或專有區域，訴願人無管理權責，管理委員會應負責云云。按建築法第 77 條第 1 項規定，建築物之所有權人、使用人負有維護建築物合法使用與其構造及設備安全之法定責任。復依建築技術規則建築設計施工編第 76 條第 3 款第 1 目規定，常時關閉式之防火門應免用鑰匙即可開啟，並應裝設經開啟後可自行關閉之裝置。本件訴願人既係系爭建築物之使用人，自應遵守建築法相關規定，隨時維護系爭建築物之合法使用與其構造及設備安全；況系爭建築物之 1 樓安全梯封閉、2 樓安全門損毀及未能正常復歸，已如前述，亦為訴願人所不爭執；是本件

訴願人違規事證明確，洵堪認定。雖訴願人主張違規地點為○○大廈公共區域，訴願人無管理權責，惟據原處分機關訴願答辯書理由三（二）所載，系爭建築物1、2樓均為訴願人使用，且訴願人前曾向原處分機關併案申請系爭建築物變更使用及室內裝修手續，領有99變使字第XXXX號變更使用執照存根及099裝修（使）第XXXX號建築物室內裝修合

格證明；本案2處違規地點均在系爭建築物之逃生動線檢討範圍，經建築師簽證檢討並竣工勘驗通過，始得核發前開變更使用執照及室內裝修合格證明；有核准竣工圖影本在卷可憑，訴願人自應盡建築法第77條第1項維護建築物合法使用與其構造及設備安全之責。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以訴願人違反建築法第77條第1項規定，依同法第91條第1項第2款及裁罰基準規定，處訴願人12萬元罰鍰，並限於文到後次日起

2日內恢復改善，屆期未改善，得加重處罰，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第79條第1項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 袁秀慧
委員 張慕貞
委員 范文清
委員 王韻茹
委員 吳泰雯
委員 王曼萍
委員 陳愛娥
委員 盛子龍
委員 劉昌坪
委員 洪偉勝
委員 范秀羽

中華民國 109 年 11 月 10 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）