

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 109 年 9 月 15 日北市都建字第 10932039371 號函、第 10932039372 號裁處書及 109 年 10 月 6 日北市都建字第 1093215283 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

關於 109 年 9 月 15 日北市都建字第 10932039372 號裁處書部分，訴願駁回；其餘訴願不受理。

事實

本市中山區○○路○○號、○○號、○○號、○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 73 使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為店舖、辦公室、集合住宅等；訴願人為上址○○號○○樓、○○樓建築物所有權人。原處分機關所屬臺北市建築管理工程處（下稱建管處）委託財團法人○○中心（下稱○○中心）於民國（下同）108 年 3 月 11 日派員至現場勘查，發現系爭建物○○號○○樓、○○樓建築物外牆有飾面材剝落等情事（列管編號：10803001 號），有傷及路過民眾或毀損車輛之虞，經原處分機關以 108 年 3 月 29 日北市都建字第 1083186686 號函（下稱 108 年 3 月 29 日函）命上開建物之所有權人（即訴願人）於文到次日起 30 日內改善修復、清除可能剝落之外牆飾面或施作臨時性安全防護措施，屆期仍未改善將依建築法第 91 條規定處罰，該函於 108 年 4 月 8 日送達。嗣建管處委請臺北市建築師公會於 109 年 6 月 16 日派員至現場勘查，發現系爭建物○○號○○樓、○○樓外牆飾面材剝落，仍未修復改善，原處分機關乃審認訴願人未維護其所有之建築物合法使用與其構造及設備安全，違反建築法第 77 條第 1 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 2 款規定，以 109 年 9 月 15 日北市都建字第 10932039371 號函（下稱 109 年 9 月 15 日函）檢送同日期北市都建字第 10932039372 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並於文到次日起 3 個月內改善。原處分於 109 年 9 月 17 日送達，訴願人不服 109 年 9 月 15 日函及原處分，於 109 年 10 月 15 日在本府法務局網站聲明訴願；嗣因訴願人未繳納罰鍰，原處分機關另以 109 年 10 月 6 日北市都建字第 1093215283 號函（下稱 109 年 10 月 6 日函）通知訴願人積欠罰鍰 6 萬元整，請於 109 年 10 月 23 日前繳

納。訴願人於 109 年 11 月 12 日補具訴願書及追加不服 109 年 10 月 6 日函，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、關於原處分部分：

一、本件訴願人雖於本府法務局網站聲明不服原處分機關 109 年 9 月 15 日函，惟原處分機關 109 年 9 月 15 日函僅係檢送原處分等予訴願人，揆其真意，訴願人對原處分亦有不服，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 77 條第 1 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。」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。」

行政程序法第 68 條第 1 項規定：「送達由行政機關自行或交由郵政機關送達。」第 72 條第 1 項規定：「送達，於應受送達人之住居所、事務所或營業所為之……。」第 73 條第 1 項規定：「於應送達處所不獲會晤應受送達人時，得將文書付與有辨別事理能力之同居人、受雇人或應送達處所之接收郵件人員。」第 74 條第 1 項、第 2 項規定：「送達，不能依前二條規定為之者，得將文書寄存送達地之地方自治或警察機關，並作送達通知書兩份，一份黏貼於應受送達人住居所、事務所、營業所或其就業處所門首，另一份交由鄰居轉交或置於該送達處所信箱或其他適當位置，以為送達。」「前項情形，由郵政機關為送達者，得將文書寄存於送達地之郵政機關。」

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	類別定義	組別	組別定義
H 類	住宿類	H-2	供特定人長期住宿之場所。

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
H2	1.集合住宅、住宅.....。

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H2 等類組之場所 。屬同一違規行為者 。 。處 6 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.....。」

三、本件訴願理由略以：訴願人並未居住於戶籍地，沒有收到 108 年 3 月 29 日函，無從得知外牆磁磚掉落情事；若訴願人有及時收到 108 年 3 月 29 日函必定會依該函所示進行修復處理；且與原處分機關承辦人洽談後，也僅要求補上水泥砂漿及塗上防水漆即可，訴願人已於近日準備進行修復工作，此一微小修補費用與 6 萬元罰鍰相較，其差別甚大。又大樓管理員並未見到有任何人來檢查或通知牆面有異樣，竟蒙此無端滋擾及罰單，請明察。

四、查本案經建管處委由台灣建築中心於 108 年 3 月 11 日至系爭建物現場勘查，發現系爭建物○○號○○樓、○○樓等建築物外牆有飾面材剝落等情事，有傷及路過民眾或毀損車輛之虞，經原處分機關以 108 年 3 月 29 日函命上開建物之所有權人即訴願人，於文到次日起 30 日內改善修復；嗣建管處委由臺灣建築師公會於 109 年 6 月 16 日再至系爭建物現場勘查，發現上開外牆飾面材剝落情事仍未改善，有系爭建物使用執照存根、台灣建築中心勘檢紀錄表、現場照片、原處分機關 108 年 3 月 29 日函及其送達證書、109 年 6 月 16 日廠商履約回報單等影本附卷可稽；

是原處分自屬有據。

五、至訴願人主張並未居住於戶籍地，沒有收到 108 年 3 月 29 日函，無從得知外牆磁磚掉落情事；若有及時收到 108 年 3 月 29 日函，必定會依該函所示進行修復處理云云。按「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 項所明定；查本案系爭建物領有 73 使字第 XXXX 號使用執照，為使用已超過 30 年之建築物，其外牆之壁磚飾材是否有因使用已達一定期間而有鬆脫剝落之虞，其所有權人（含訴願人）自應隨時注意；本件原處分機關以 108 年 3 月 29 日函，就系爭建物○○號○○樓、○○樓建築物外牆飾面材剝落之情事，命訴願人於文到次日起 30 日內改善修復，該函於 108 年 4 月 8 日送達。惟建管處委請臺灣建築師公會於 109 年 6 月 16 日派員至現場勘查時，發現訴願人就其所有系爭建物○○號○○樓、○○樓之建築物外牆飾面仍未完成改善，訴願人未維護其所有建物合法使用與其構造及設備安全，依建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定裁處，並無違誤。訴願人雖主張其未居住於戶籍地，沒有收到 108 年 3 月 29 日函，無從得知外牆磁磚剝落情事云云。惟查本件 108 年 3 月 29 日函經原處分機關依行政程序法第 68 條第 1 項及第 72 條第 1 項等規定，以郵務送達方式，按訴願人戶籍地址（本市萬華區○○○路○○段○○號○○樓之○○）寄送，因未獲會晤訴願人，亦無受領文書之同居人、受雇人或接收郵件人員，乃於 108 年 4 月 8 日依行政程序法第 74 條第 1 項及第 2 項規定，將 108 年 3 月 29 日函寄存於○○郵局，並分別製作送達通知書 2 份，1 份黏貼於訴願人住居所門首，1 份置於該送達處所信箱或其他適當位置，以為送達，有原處分機關送達證書影本附卷可稽；是 108 年 3 月 29 日函已合法送達，訴願人尚難以未收到該函及原處分機關未主動告知大廈管理員有外牆剝落情事，而免除修繕責任。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定，處訴願人 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善，並無不合，原處分應予維持。

貳、關於 109 年 9 月 15 日函及 109 年 10 月 6 日函部分：

一、按訴願法第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……八、對於非行政處分.... ..提起訴願者。」

二、關於 109 年 9 月 15 日函部分：

查原處分機關 109 年 9 月 15 日函之內容，僅係檢送原處分等予訴願人，核其性質僅係觀念通知而非對訴願人所為之行政處分，訴願人對此遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

三、關於 109 年 10 月 6 日函部分：

查原處分機關 109 年 10 月 6 日函之內容，僅係通知訴願人於指定期限前繳納罰鍰，如逾期未繳納，將依法移送法務部行政執行署強制執行，核其性質僅係觀念通知，而非對訴願人所為之行政處分，訴願人對此遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，亦非法之所許。

參、綜上論結，本件訴願為部分不合法，本府不予受理；部分為無理由；

依訴願法第 77 條第 8 款前段及第 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 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 洪偉勝
委員 范秀羽
委員 邱駿彥
委員 郭介恒

中華民國 110 年 2 月 3 日

如只對本決定罰鍰部分不服者，得於本決定書送達之日起 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）