

訴 願 人 ○○○

兼訴願代表人

原處分機關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 7 人因違反建築法事件，不服原處分機關民國 110 年 9 月 27 日北市都建字第 11061871381 號函及第 11061871382 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

一、關於 110 年 9 月 27 日北市都建字第 11061871381 號函部分，訴願不受理。

二、關於 110 年 9 月 27 日北市都建字第 11061871382 號裁處書部分，訴願駁回。

事實

訴願人等 7 人所有坐落於本市大安區○○街○○巷○○號○○至○○樓等建築物（下稱系爭建築物），領有 76 使字第 XXXX 號使用執照，為地上 6 層地下 1 層 1 棟 6 戶之建築物，核准用途為集合住宅等。原處分機關所屬臺北市建築管理工程處（下稱建管處）委託臺北市建築師公會於民國（下同）110 年 3 月 8 日派員至現場勘查，發現系爭建築物外牆有飾面材剝落等情事（列管編號：11003031 號），有傷及路過民眾或毀損車輛之虞，經原處分機關以 110 年 3 月 18 日北市都建字第 1106135746 號函（下稱 110 年 3 月 18 日函）命訴願人等 7 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，並將改善照片回報原處分機關憑處，屆期仍未改善將依建築法第 91 條規定處罰，該函分別於 110 年 3 月 23 日、25 日送達。嗣建管處委請臺北市建築師公會於 110 年 7 月 4 日、9 月 22 日派員至現場勘查，發現系爭建築物外牆飾面材剝落，仍未改善完成，原處分機關乃審認訴願人等 7 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 110 年 9 月 27 日北市都建字第 110618713 號函（下稱 110 年 9 月 27 日函）檢送同日期北市都建字第 110618713 號裁處書（下稱原處分）處訴願人等 7 人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並於文到次日起 30 日內改善。訴願人等 7 人不服 110 年 9 月 27 日函及原處分，於 110 年 10 月 6 日向本府提起訴願，11 月 9 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、關於 110 年 9 月 27 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、查原處分機關 110 年 9 月 27 日函僅係檢送原處分等予訴願人等 7 人之函文，核其性質僅係觀念通知而非對訴願人等 7 人所為之行政處分，其等對此遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

貳、關於原處分部分：

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 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。」

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	供特定人住宿之場所。	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 4 點規定：「違反本法之統一裁罰基準如附表二。」

附表二、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H 類組等類組之場所。	第 1 次 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……。」

二、本件訴願理由略以：原處分機關裁處前未給予訴願人等 7 人陳述意見之機會；系爭建築物為一般住宅公寓，僅有 6 戶，未有專業物業管理，訴願人等亦均無建築專業，只能自行委請廠商於 110 年 3 月 25 日加裝防護網，原處分機關應派員輔導或告知不足之處；原處分限令 30 日內完成改善，考量訴願人等 7 人已初步設有防護措施，全面修繕欲於 30 日內完成恐有困難，請給予較長之改善期間。

三、查本案經建管處委由臺北市建築師公會於 110 年 3 月 8 日至訴願人等 7 人所有之系爭建築物現場勘查，發現系爭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 110 年 3 月 18 日函命其等於文到次日起 30 日內改善修復等；嗣建管處委由臺北市建築師公會於 110 年 7 月 4 日、9 月 22 日至系爭建築物現場勘查，發現外牆飾面材剝落情事仍未改善完成，有系爭建築物使用執照存根、勘檢紀錄表、現場照片、原處分機關 110 年 3 月 18 日函及其送達證書、110 年廠商履約回報單等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人等 7 人主張原處分機關裁處前未給予其等陳述意見之機會；系爭建築物未有專業物業管理，原處分機關應派員輔導或告知不足之處，考量其等已初步設有防護措施，請給予較長之改善期間云云。經查：

- (一) 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，建築法第 77 條第 1 項已有明定；查本案系爭建築物領有 76 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，其所有權人自應隨時注意；本件原處分機關以 110 年 3 月 18 日函，就系爭建築物外牆飾面材剝落之情事，命訴願人等 7 人於文到次日起 30 日內改善修復，該函分別於 110 年 3 月 23 日、25 日送達。惟建管處委請臺北市建築師公會於 110 年 7 月 4 日、9 月 22 日派員至現場勘查時，發現系爭建築物外牆飾面仍未完成改善，訴願人等 7 人未維護其等所有建築物合法使用與其構造及設備安全，原處分機關依建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定裁處，並無違誤。
- (二) 次按行政罰法第 42 條第 6 款規定，裁處所根據之事實，客觀上明白足以確認者，行政機關於裁處前得不給予受處罰者陳述意見之機會。本案訴願人等 7 人之違規情事，業如前述，亦有現場照片影本在卷可憑，客觀上已明白足以確認；尚難謂原處分機關未給予陳述意見之機會，而有程序違法之情形。
- (三) 又查原處分機關於本案裁處前業於 110 年 3 月 18 日函檢送勘檢紀錄表影本提供其等專業輔導人員之聯絡資訊，並於 110 年 3 月 18 日函說明三載明：「臨時性安全防護措施……僅為暫時性之權宜作法，仍應於施作後 6 個月內排程進行實質外牆面修繕，以維護市民公共安全。」惟訴願人等 7 人遲未進行實質外牆面修繕，原處分機關爰處其等 6 萬元罰鍰，並限期改善。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、另訴願人等 7 人就原處分罰鍰部分向原處分機關申請停止執行一節，業經原處分機關審酌並無訴願法第 93 條第 2 項規定得停止執行情事，並以 110 年 10 月 20 日北市都建字第 1106196075 號函復其等在案，併予敘明。

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 王曼萍
委員 陳愛娥
委員 洪偉勝
委員 范秀羽
委員 邱駿彥
委員 郭介恒

中華民國 111 年 1 月 7 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）