

訴 願 人 ○○○

送達代收人：○○○

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 110 年 11 月 22 日北市都建字第 11062075762 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○○段○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 79 使字第 xxxx 號使用執照，為地上 7 層地下 3 層之 RC 造建築物，訴願人為系爭建物○○號○○樓、○○樓、地下○○樓、地下○○樓之所有權人（權利範圍分別為 1/1、1/1. 102,000/120,000、2,000/10,000。案外人○○股份有限公司（○○公司）於系爭建物經營旅館業，其使用用途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 B 類商業類 B-4 組，供不特定人士休息住宿之場所，為建築法第 5 條規定供公眾使用之建築物，其使用面積為 1,000 平方公尺以上，未達 3,000 平方公尺，依建築法第 77 條第 3 項、建築物公共安全檢查簽證及申報辦法（下稱公安申報辦法）第 7 條第 1 項第 1 款規定應辦理建築物耐震能力評估檢查申報。○○公司於民國（下同）109 年 7 月 22 日檢附建築物耐震能力初步評估檢查報告書（下稱初評報告，評估結果為建築物耐震能力確有疑慮，逕自進行補強或拆除）等文件，辦理系爭建物之建築物耐震能力評估檢查申報。經原處分機關以 109 年 8 月 24 日北市都建字第 109-E000241-02 號申報結果通知書（下稱 109 年 8 月 24 日通知書）通知其查核合格，予以備查。嗣原處分機關查認系爭建物未續依公安申報辦法第 10 條第 2 項第 3 款規定，辦理建築物耐震能力檢查詳細評估檢查申報，訴願人違反建築法第 77 條第 3 項規定，依同法第 91 條第 1 項第 4 款及臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準第 4 點附表二項次 19 等規定，以 110 年 11 月 22 日北市都建字第 11062075762 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣 12 萬元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內補辦手續，屆期未辦理者，即依規定連續處罰。訴願人不服，於 110 年 12 月 9 日向本府提起訴願，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。……。」「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	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-4
組別定義	供不特定人士休息住宿之場所。

附表二 建築物使用類組使用項目舉例（節錄）

類組	B-4
使用項目舉例	1.觀光旅館（飯店）、國際觀光旅館（飯店）等之客房部。 2.旅社、旅館、賓館等類似場所。 ……

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 項及第 2 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：……二、耐震能力評估，為建築物所有權人。」「前項建築物為公寓大廈者，得由其管理委員會主任委員或管理負責人代為申報。建築物同屬一使用人使用者，該使用人得代為申報耐震能力評估檢查。」第 7 條第 1 項第 1 款規定：「下列建築物應辦理耐震能力評估檢查：一、中華民國八十八年十二月三十一日以前領得建造執照，供建築物使用類組 A-1、A-2、B-2、B-4、D-1、D-3、D-4、F-1、F-2、F-3、F-4、H-1 組使用之樓地板面積累計達一千平方公尺以上之建築物，且該建築物同屬一所有權人或使用人。」第 8 條第 1 項規定：「依前條規定應辦理耐震能力評估檢查之建築物，申報人應依建築物耐震能力評估檢查申報期間及施行日期（如附表三），每二年辦理一次耐震能力評估檢查申報。」第 10 條規定：「辦理耐震能力評估檢查之專業機構應指派其所屬檢查員辦理評估檢查。前項評估檢查應依下列各款之一辦理，並將評估檢查簽證結果製成評估檢查報告書：一、經初步評估判定結果為尚無疑慮者，得免進行詳細評估。二、經初步評估判定結果為有疑慮者，應辦理詳細評估。三、經初步評估判定結果為確有疑慮者，且未逕行辦理補強或拆除者，應辦理詳細評估。」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。」

附表三 建築物耐震能力評估檢查申報期間及施行日期（節錄）

類別		組別	樓地板面積	檢查及申報期間	施行日期
B 類	商業類	B-4	1,000 平方公尺	4 月 1 日至 6 月 30 日止（第 2	108 年 7 月 1 日

			以上未達 3,000 季) 平方公尺	起
--	--	--	-----------------------	---

內政部 99 年 3 月 3 日台內營字第 0990801045 號令釋：「建築法第五條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，其範圍如下：……五、旅館類……」  
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	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（新臺幣：元） 或其他處罰	分類 ..... B 類組.....。	第 1 次 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、本件訴願理由略以：○○公司登記所在地為多人所有，非屬訴願人單一所有，且○○路○○段○○號○○樓及○○樓建物，早於原處分機關為本件處分前，即由所有權人即訴願人與訴外人謝正村出租他人使用，非同屬單一使用人，則本件原處分機關未查明事實，裁處訴願人，自非適法。
- 三、查訴願人於所有之系爭建物經營旅館業，於 109 年 7 月 22 日檢附初評報告（評估結果：評估結果為建築物耐震能力確有疑慮，逕自進行補強或拆除）等文件，辦理系爭建物之建築物耐震能力評估檢查申報，經原處分機關查核合格予以備查，訴願人為系爭建物所有權人之一，其未逕行辦理補強或拆除，且未續辦系爭建物耐震能力詳細評估檢查申報，有系爭建物使用執照存根、建物相關部別列印畫面、初評報告、原處分機關 109 年 8 月 24 日通知書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張○○公司登記所在地，為多人所有，非屬訴願人單一所有，且○○路○○段○○號○○樓及○○樓建物，早於原處分機關為

本件處分前，即由所有權人即訴願人與訴外人謝正村出租他人使用，非同屬單一使用人云云。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，處建築物所有權人、使用人等 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續；88 年 12 月 31 日以前領得建造執照，供建築物使用類組 B-4 組使用之樓地板面積累計達 1,000 平方公尺以上之建築物，且該建築物同屬一所有權人或使用人者，建物所有權人應辦理耐震能力評估檢查申報；辦理耐震能力評估檢查經初步評估判定結果為確有疑慮，且未逕行辦理補強或拆除者，應辦理詳細評估；揆諸建築法第 77 條第 3 項、第 91 條第 1 項第 4 款、公安申報辦法第 4 條第 1 項第 2 款、第 7 條第 1 項第 1 款、第 10 條第 2 項第 3 款等規定自明。
- (二) 查○○公司於系爭建物經營旅館業，並於 109 年 7 月 22 日檢附初評報告（評估結果：建築物耐震能力確有疑慮，逕自進行補強或拆除）等文件，辦理系爭建物之建築物耐震能力評估檢查申報，訴願人為系爭建物所有權人之一，其未逕行辦理補強或拆除，則其未續辦系爭建物耐震能力詳細評估檢查申報，依規定自應受罰。又查訴願人既為系爭建物其中○○號○○樓、○○樓、地下○○樓、地下○○樓之所有權人，於系爭建物經初步評估建築物耐震能力確有疑慮，而未逕行辦理補強或拆除，自負有依上開規定辦理系爭建物耐震能力詳細評估檢查申報之義務，然訴願人未續辦系爭建物耐震能力詳細評估檢查申報，則原處分機關依法裁處訴願人罰鍰並限於文到次日起 30 日內補辦手續，並無違誤。復依原處分機關訴願答辯書理由三（二）略以，經查○○公司 110 年度之建築物防火避難設施與設備安全檢查申報書所載，系爭建物現況用途為「B4 旅館」，且系爭建物外觀為「○○商旅」，有卷附照片影本可稽；則原處分機關審認系爭建物同屬一使用人，洵屬有據。訴願主張，尚難據之而對其為有利之認定。從而，本件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、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 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 范 秀 羽  
委員 邱 駿 彥  
委員 郭 介 恒

中華民國 111 年 2 月 23 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）