

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 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 111 年 4 月 18 日北市都建字第 11161279452 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

#### 主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處分。

#### 事實

本市北投區○○街○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 69 使字第 xxxx 號使用執照，為地上 8 層 1 棟之鋼筋混凝土造建築物，核准用途為店鋪、電影院、餐廳、辦公室、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）會同本市及新北市建築師公會於民國（下同）111 年 3 月 16 日至系爭建物進行聯合稽查，發現系爭建物共有部分安全梯之防火門，計有 26 檉門扇五金零件損壞，影響功能使用，及 23 檉防火門毀損不堪使用或拆除，有妨害公共安全之情事，乃拍照存證，復經原處分機關查得訴願人為系爭建物○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓之○○之所有權人，爰以 111 年 3 月 24 日北市都建字第 11161230332 號函（下稱 111 年 3 月 24 日函）通知含訴願人在內之系爭建物所有權人計 212 人系爭建物安全梯之防火門未符規定，請於 111 年 3 月 31 日前改善修復完竣，倘屆期經複查仍未改善者將逕依法裁罰；另以 111 年 3 月 24 日北市都建字第 11161230331 號公告上開事宜並張貼於系爭建物大門管理室公告欄；111 年 3 月 24 日函於 111 年 3 月 29 日送達訴願人。嗣原處分機關於 111 年 4 月 1 日至系爭建物複查，發現上揭情事仍未改善，審認含訴願人在內之系爭建物所有權人未維護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，爰依同法第 91 條第 1 項第 2 款規定，以 111 年 4 月 18 日北市都建字第 11161279452 號裁處書（下稱原處分）處含訴願人在內之系爭建物所有權人計 212 人新臺幣 6 萬元罰鍰，並限於 111 年 5 月 15 日前改善修復，屆時仍未改善者，將連續加重處罰。原處分於 111 年 4 月 25 日送達，訴願人不服，於 111 年 5 月 11 日向本府提起訴願，111 年 6 月 2 日補充訴願資料，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項規定：「建築物應依核定之使用類組使用  
……。」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。」第97條第1項第1款第2目規定：「安全  
梯之構造，依下列規定：一、室內安全梯之構造：……（二）進入安  
全梯之出入口，應裝設具有一小時以上防火時效及半小時以上阻熱性  
且具有遮煙性能之防火門，並不得設置門檻；其寬度不得小於九十公  
分。」

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：1.緊急進口封閉或阻塞。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。4.屋頂避難平臺  
封閉或阻塞。5.隔間牆面及天花板裝修材料不符規定。」

內政部111年2月22日台內營字第1110803161號函釋：「……說明：…  
…按建築法第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，違反者應依同法第 91 條規定辦理；按管理委員會係指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良，為公寓大廈管理條例第 3 條第 9 款、第 36 條第 2 款所明定……三、……公寓大廈管理委員會自屬建築法第 77 條第 1 項所定負有維護建築物構造與設備安全之行政法上義務者，其責任內容為以物為中心之『狀態責任』……是有關建築物共有及共用部分倘有違反上開規定者……倘尚未成立管理組織者，建築物共有及共用部分違反上開規定，處分書相對人為全體區分所有權人，採全體區分所有權人併同開立一張處分書，列明全體區分所有權人，且皆應送達至各區分所有權人。……」

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：收到 111 年 3 月 24 日函後，馬上召開委員會討論，並進行估價施工，仍收到原處分，請撤銷原處分。

三、查建管處會同本市及新北市建築師公會於 111 年 3 月 16 日至系爭建物進行聯合稽查，發現系爭建物共有部分安全梯之防火門，計有 26 檯門扇五金零件損壞，影響功能使用，及 23 檯防火門毀損不堪使用或拆除，有妨害公共安全之情事，經原處分機關以 111 年 3 月 24 日函限期改善修復，嗣於 111 年 4 月 1 日複查發現上開違規情事仍未改善，有 111 年 3 月 16 日綜合意見表、111 年 3 月 24 日函及其送達證書、系爭建物共用部分初檢紀錄表暨不合格改善計畫書、69 使字第 XXXX 號使用執照存根及現場採證照片等影本附卷可稽，原處分機關審認系爭建物所有權人未維護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，固非無據。

四、惟按未依建築法第 77 條第 1 項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者，其受處罰人係建築物之所有權人、使用人等，建築法第 91 條第 1 項第 2 款定有明文。次按建築物倘尚未成立管理組織者，建築物共有及共有部分違反建築法第 77 條第 1 項規定，處分書相對人為全體區分所有權人，採全體區分所有權人併同開立一張處分書，列明全體區分所有權人，且皆應送達至各區分所有權人，揆諸內政部 111 年 2 月 22 日台內營字第 1110803161 號函釋意旨自明。本件原處分係以含訴願人在內之 212 人為處分相對人，惟該 212 人名單由何而來？是否包含系

爭建物全體區分所有權人，而無缺漏？卷內並無資料可供查核。復據卷附臺北市北投區戶政事務所 111 年 3 月 23 日北市投戶資字第 11160026 62 號函及其附件影本所示，原處分機關係於 111 年 3 月 22 日函請該所就原處分機關提供之 212 人名單查詢戶籍資料後，逕以該 212 人作為 111 年 3 月 24 日函通知限期改善及原處分之相對人，然查本件原處分相對人計 212 人其中包含他案訴願人○○○，依原處分機關 111 年 5 月 23 日北市都建字第 1116031128 號函檢附訴願答辯書理由三（三）所載，○○○業於 111 年 3 月 25 日完成產權移轉，其自當日起已非系爭建物區分所有權人，顯示縱該 212 人為通知限期改善時之系爭建物全體區分所有權人，惟其後所有權人已有異動，則原處分機關於原處分作成前，未再查明確認全體區分所有權人名單，此部分涉及應受裁罰對象及限期改善對象之認定，惟原處分機關亦未就此說明或提出資料以供查核，容有再為釐清確認之必要。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，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 邱駿彥  
委員 郭介恒

中華民國 111 年 8 月 3 日