

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 111 年 6 月 21 日北市都建字第 11161475212 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

一、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 樘門扇五金零件損壞，影響功能使用，及 23 樘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○○號○○樓之○○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。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 111 年 4 月 18 日裁處書）處含訴願人在內之系爭建物所有權人計 212 人新臺幣（下同）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。系爭建物部分所有權人不服，分別向本府提起訴願，經本府以 111 年 8 月 3 日府訴二字第 1116083026 號等訴願決定將 111 年 4 月 18 日裁處書撤銷，命原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處分在案。

二、其間，建管處於 111 年 5 月 16 日委託本市建築師公會前往系爭建物複查，發現系爭建物 1 樓、2 樓、3 樓、4 樓、5 樓、6 樓、7 樓、8 樓、頂樓等共用部分之防火門共 16 樞仍未改善，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）第 4 點等規定，以 111 年 6 月 21 日北市都建字第 11161475212 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 214 人 12 萬元罰鍰，並限期於 111 年 6 月 30 日前改善修復，屆時仍未改善，將連續加重處罰。原處分於 111 年 6 月 27 日送達，訴願人不服，於 111 年 7 月 25 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願書記載：「……撤銷……111 年 6 月 21 日北市都建字第 11161475211 號函……」惟查原處分機關 111 年 6 月 21 日北市都建字第 11161475211 號函係檢送原處分等予訴願人等之函文，經本府法務局於 111 年 8 月 5 日電洽訴願人確認其係對原處分不服，訴願書所載文號應屬誤繕，有該局公務電話紀錄附卷可稽，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、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、門窗樞、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	第 1 次	第 2 次
	……H 類組等類組之場所。	處 6 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。	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。
------	--------------

第 5 點規定：「前點違規次數之計算，係以同一違規主體自該次違規日起，往前回溯三年內，違反同項次及同分類事件之裁罰，經送達且未經撤銷之次數累計之。」

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：原處分附件欄記載罰鍰繳款單由○○○代表收執，惟其既非社區代表人，亦未經訴願人授權，該罰鍰繳款單送達程序不合法；又原處分至 111 年 6 月 27 日送達，並限期訴願人於 111 年 6 月 30 日前改善修復，短短 4 日無從改善複查缺失，請撤銷原處分。
- 四、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 樘門扇五金零件損壞，影響功能使用，及 23 樘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，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，以 111 年 4 月 18 日裁處書處含訴願人在內之系爭建物所有權人計 21 人 6 萬元罰鍰，並限於 111 年 5 月 15 日前改善修復。建管處復於 111 年 5 月 16 日委託本市建築師公會前往系爭建物複查，發現系爭建物 1 樓、2 樓、3 樓、4 樓、5 樓、6 樓、7 樓、8 樓、頂樓等共用部分之防火門共 16 樘仍未改善，有 111 年 3 月 16 日綜合意見表、111 年 3 月 24 日函、111 年 4 月 1 日及 111 年 5 月 16 日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。
- 五、惟按建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全；違者，處建築物所有權人、使用人 6 萬元以上 30 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；建築物所有權人、使用人未維護建築物合法使用與其構造及設備安全，且建築物之用途屬 H 類（住宿類）者，第 1 次違規處 6 萬元罰鍰，第 2 次違規處 12 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續；上開違規次數之計算，係以同一違規主體自該次違規之日起，往前回溯 3

年內，違反同項次及同分類事件之裁罰，經送達且未經撤銷之次數累計之；建築法第 77 條第 1 項、第 91 條第 1 項第 2 款及裁罰基準第 4 點附表二項次 17、第 5 點已有明定。本件原處分機關審認含訴願人在內之系爭建物所有權人計 214 人未維護系爭建物合法使用與其構造及設備安全屬第 2 次違規，依裁罰基準第 4 點附表二項次 17 所定第 2 次違規之罰鍰額度處其等 214 人 12 萬元罰鍰，並命限期改善修復。然查原處分機關所認之第 1 次違規裁處書即 111 年 4 月 18 日裁處書業經本府以 111 年 8 月 3 日府訴二字第 1116083026 號等訴願決定撤銷，並命原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處分在案，業如前述；則本件難謂符合裁罰基準第 5 點所指前次違規未經撤銷而得累計次數之情形，即關於含訴願人在內之系爭建物所有權人計 214 人係第 2 次違反建築法第 77 條第 1 項規定之認定容有再予斟酌之餘地。復查本件原處分係以含訴願人在內之 214 人為處分相對人，惟該 214 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，此部分涉及應受裁罰對象及限期改善對象之認定，惟原處分機關未就此說明或提出資料以供查核，亦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。

六、另訴願人就原處分申請停止執行一節，雖經本府審酌並無訴願法第 93 條第 2 項規定得停止執行情事，並以 111 年 8 月 9 日府訴二字第 1116085456 號函復在案，惟原處分復經本府訴願決定撤銷，已無停止執行問題，併予敘明。

七、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	洪	偉	勝
委員	邱	駿	彥
委員	郭	介	恒

中華民國 111 年 9 月 6 日

