

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 8 日北市都建字第 11161426272 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、本市萬華區○○路○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 70 使字第 XXXX 號使用執照，為地上 11 層 1 棟之鋼筋混凝土造建築物，核准用途為店鋪、停車場、餐廳、辦公室、集合住宅等，訴願人為系爭建物管理委員會（即○○管理委員會，下稱系爭管委會）主任委員。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 12 檉門扇五金零件損壞，影響功能使用，及 1 檉防火門毀損不堪使用或拆除，有妨害公共安全之情事，原處分機關乃以 111 年 3 月 22 日北市都建字第 11161217881 號函（下稱 111 年 3 月 22 日函）通知系爭管委會，限期於 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。111 年 3 月 22 日函於 111 年 3 月 24 日送達。嗣建管處於 111 年 4 月 1 日派員前往系爭建物複查發現違規情事仍未改善，原處分機關審認訴願人違反建築法第 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 11 日北市都建字第 11161271862 號裁處書（下稱 111 年 4 月 11 日裁處書）處訴願人新臺幣（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。111 年 4 月 11 日裁處書於 111 年 4 月 13 日送達，訴願人不服，於 111 年 5 月 10 日向本府提起訴願，7 月 6 日補正訴願程式，經本府以 111 年 8 月 22 日府訴二字第 1116083345 號訴願決定將原處分撤銷，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 26 日委託本市建築師公會前往系爭建物複查，發現系爭建物地下 1 樓共有部分安全梯之防火門，計有 2 檉仍未改善

，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 8 日北市都建字第 11161426272 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 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 13 日送達，訴願人不服，於 111 年 7 月 5 日向本府提起訴願，7 月 26 日補充訴願資料，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願書記載略以：「主旨：針對……北市都建字第 11161426271 號函，訴請 貴局處……斟酌更裁。……」惟原處分機關 111 年 6 月 8 日北市都建字第 11161426271 號函僅係檢送原處分等予訴願人之函文，揆其真意，應係對原處分不服，並經本府法務局於 111 年 8 月 17 日以電話向訴願人確認在案，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。」

建築技術規則建築設計施工編第 76 條第 3 款規定：「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。（二）單一門扇面積不得超過三平方公尺。（
三）不得裝設門止。（四）門扇或門樘上應標示常時關閉式防火門等
文字。」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。」

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，如屬已成立公寓大廈管理組織者，除區分所有權人會議另有決議或約定外，該公寓大廈管理委員會或管理負責人為該違反狀態之處分相對人……」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。	第 2 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。		

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：地下室為私人所有，應先與所有權人協議同意才能施作，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 12 檉門扇五金零件損壞，影響功能使用，及 1 檉防火門毀損不堪使用或拆除，有妨害公共安全之情事，原處分機關乃以 111 年 3 月 22 日函通知系爭管委會，限期於 111 年 3 月 31 日前改善修復，屆期經複查仍未改善者將依

法裁罰。嗣建管處於 111 年 4 月 1 日派員前往系爭建物複查發現違規情事仍未改善，以 111 年 4 月 11 日裁處書處訴願人 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 26 日委託本市建築師公會前往系爭建物複查，發現系爭建物地下 1 樓共有部分安全梯之防火門，計有 2 檔仍未改善，有有系爭建物使用執照存根、111 年 3 月 22 日函及送達證書、111 年 4 月 1 日及 111 年 5 月 26 日系爭建物共用部分初檢紀錄表暨不合格改善計畫書、現場採證照片等影本附卷可稽。

五、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，其受處罰人應係建築物所有權人、使用人或機械遊樂設施之經營者，建築法第 91 條第 1 項第 2 款定有明文。次按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，如屬已成立公寓大廈管理組織者，除區分所有權人會議另有決議或約定外，該公寓大廈管理委員會或管理負責人為該違反狀態之處分相對人，揆諸內政部 111 年 2 月 22 日台內營字第 1110803161 號函釋意旨自明。查系爭管委會為系爭建物之公寓大廈管理組織；建管處於 111 年 5 月 26 日委託臺北市建築師公會前往系爭建物複查，發現系爭建物地下 1 樓共有部分安全梯之防火門，計有 2 檔仍未改善，業如前述；依前開內政部 111 年 2 月 22 日台內營字第 1110803161 號函釋意旨，應以系爭管委會為處分相對人，惟原處分機關逕以訴願人為處分相對人，其理由及所憑依據為何？遍查全卷，未見原處分機關就此予以說明，此涉及處分對象合法性之認定，容有究明釐清之必要。復按未維護建築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，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，並均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；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訴願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訴願人 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 11 日裁處書業經本府以 111 年 8 月 22 日府訴二字第 1116083345 號訴願決定將原處分撤銷，

命原處分機關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，即關於訴願人係第 2 次違反建築法第 77 條第 1 項規定之認定容有再酌之餘地。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關關於決定書送達之次日起 30 日內另為處分。

六、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 洪偉勝
委員 邱駿彥
委員 郭介恒

中華民國 111 年 9 月 22 日