臺北市政府 111.10.28.　府訴二字第 1116085180 號訴願決定書

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 111 年 6 月 10 日北市都建字第 11161426282 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

本市大安區○○○路○○段○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 64 使字第 xxxx 號使用執照，為地上 16 層，地下 2 層之鋼筋混凝土造建築物，核准用途為集合住宅等，訴願人為系爭建物管理委員會（即○○委員會；下稱系爭管委會）主任委員。原處分機關所屬本市建築管理工程處（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 日至系爭建物聯合稽查，發現系爭建物共用部分安全梯之防火門，計有 27 樘門扇五金零件損壞，影響功能使用，涉及影響公共安全情事，原處分機關乃以 111 年 3 月 22 日北市都建字第 11161217883 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，屆期經複查仍未改善者將依法裁罰。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 11161272212 號裁處書（下稱第 1 次裁處書）處訴願人法定最低額新臺幣（下同） 6 萬元罰鍰，並限於 111 年 5 月 15 日前改善修復，第 1 次裁處書於 111 年 4 月 13 日送達。嗣經建管處 111 年 5 月 16 日派員至系爭建物複查，發現有 1 樓、地下 1 樓及地下 2 樓共用部分安全梯之防火門共 9 樘仍未改善，審認訴願人係第 2 次違反建築法第 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規定，以 111 年 6 月 10 日北市都建字第 11161426282 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 12 萬元罰鍰，並限於 111 年 6 月 30 日前改善修復。原處分於 111 年 6 月 14 日送達，訴願人不服，於 111 年 7 月 8 日經由原處分機關向本府提起訴願，111 年 8 月 11 補正訴願程式，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 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。」

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。		

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：原處分所指附件計8樘安全門，原處分以9樘計算，已然有誤。而 B2F-E梯、B1F-A梯、B1F-E梯出入口為他人具所有權之土地，該所有權人不同意他人通行，管委會實無任何理由要求土地所有權人開放作為防火梯出入，訴願人應無可歸責事由。原處分裁罰顯非合法適當，請予以撤銷。

三、查系爭建物共用部分安全梯之防火門五金零件損壞之影響公共安全情事，經原處分機關以第1次裁處書處訴願人6萬元罰鍰，並限期於 111年 5月15日前改善修復，嗣建管處於111年5月16日複查發現仍有如事實欄所述違規仍未改善情事，有系爭建物使用執照存根、第 1次裁處書及送達證書、系爭建物之共用部分初檢紀錄表暨不合格改善計畫書等影本附卷可稽。

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4月1日派員前往系爭建物複查發現系爭建物共用部分安全梯之防火門違規情事仍未改善，以第 1次裁處書處訴願人 6萬元罰鍰，並限於111年5月15日前改善修復。嗣經建管處於111年5月16日派員前往系爭建物複查，違規情事仍未改善，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。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（公出）

委員　張　慕　貞（代行）

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　10　月　28　日