

訴 願 人 ○○管理委員會

代 表 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 9 月 28 日北市都建字第 11130566832 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市士林區○○○路○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 67 使字第 XX
XX 號使用執照，為地上 11 層，地下 1 層 1 棟之鋼筋混凝土造建築物，核准用
途為超級市場（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-2 組，供商品批發、展售或商業交易，且使用人替換頻率高
之場所）及事務所（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 G 類辦公、服務類 G-2 組，供商談、接洽、處理一般事務之場所）等
，訴願人為系爭建物之公寓大廈管理組織。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 38 檉門扇五金零件損壞影響功能使用及 3 檉防火門毀損不堪使用或
拆除之影響公共安全情事，原處分機關乃以 111 年 3 月 22 日北市都建字第 11
161217886 號函（下稱 111 年 3 月 22 日函）通知訴願人，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 11
1 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 9 月 28 日北市都建字第 11130566
832 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣 6 萬元罰鍰。原處分於 111 年
9 月 30 日送達，訴願人不服，於 111 年 10 月 13 日向本府提起訴願，11 月 11 日
補正訴願程式，11 月 15 日補充訴願理由，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、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 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：訴願人不知防火門哪項五金零件損壞，於 111 年 4 月 19 日才知悉，行政處分所規制的內容必須完整、清楚表明，使受處分人可以知悉原處分機關所要求內容，原處分僅模糊記載 38 檉防火門五金零件損壞，未明確表示何種五金零件損壞及 38 檉防火門雙邊皆須設置門弓器，不符行政程序法第 5 條行政行為應明確之規定；系爭建物及防火門於 67 年建成，其中防火門均於單邊門裝門弓器，而原處分所依據之臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準於 89 年訂定，本件違反法律不溯及既往原則，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 日至系爭建物聯合稽查，發現系爭建物共用部分安全梯之防火門，計有 38 檉門扇五金零件損壞影響功能使用及 3 檉防火門毀損不堪使用或拆除之影響公共安全情事，原處分機關乃以 111 年 3 月 22 日函通知訴願人，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，有系爭建物使用執照存根、111 年 3 月 22 日函及送達證書、系爭建物之共用部分初檢紀錄表暨不合格改善計畫書及現場照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其不知何種五金零件損壞，原處分未明確記載何種五金零件損壞及防火門雙邊皆應設置門弓器，不符行政程序法第 5 條規定，且原處分違反法律不溯及既往原則云云。經查：

(一) 按建築物之所有權人、使用人負有維護建築物合法使用與其構造及設備安全之法定責任；常時關閉式之防火門應免用鑰匙即可開啟，並應裝設經開啟後可自行關閉之裝置；又進入安全梯之出入口，應裝設具有 1 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；建築法第 77 條第 1 項及建築技術規則建築設計施工編第 76 條第 3 款第 1 目、第 97 條第 1 項第 1 款第 2 目定有明文。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。

(二) 查訴願人為系爭建物之公寓大廈管理組織；建管處會同本市及新北

市建築師公會於 111 年 3 月 16 日至系爭建物聯合稽查，發現系爭建物共用部分安全梯之防火門，計有 38 檉門扇五金零件損壞影響功能使用及 3 檉防火門毀損不堪使用或拆除之影響公共安全情事，經原處分機關以 111 年 3 月 22 日函通知訴願人，限期於 111 年 3 月 31 日前改善修復，該函記載略以：「……說明：……二、經查案旨共用部分安全梯之防火門，計有 38 檉門扇五金零件損壞，影響功能使用及 3 檉防火門毀損不堪使用或拆除（詳如勘查紀錄表），涉及影響公共安全之情事，業已違反建築法第 77 條第 1 項規定，限於旨揭期限改善修復，修繕標準如下：（一）防火門（五金零件損壞）：五金零件損壞全部修繕完畢，防火門可正常復歸。（二）防火門（毀損不堪使用或拆除）：更換及裝設具有 1 小時防火時效之防火門扇……或倘無法於期間內改善，先以具有耐燃或不燃材料且得輕易開啟之臨時擋板（如矽酸鈣板）暫時替代防火門，並提列改善期程……」並檢附原處分機關 111 年 3 月 16 日公共安全動態項目檢查紀錄結果表（含現場照片）；惟建管處於 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，乃當場製作系爭建物之共用部分初檢紀錄表暨不合格改善計畫書，記載安全梯不合格，初檢結果不符原因概述欄記載「111.3.22 北市都建字第 11161217886 號函安全梯之防火門未符規定事項 1) 4.5.6. 樓毀損不堪使用……2) 另 38 檉五金零件屬兩扇式的防火門，應屬防火門五金零件問題，目前尚未改善。」建議改善方式欄分別記載「加裝防火門」及「每扇加裝門弓器」，上開系爭建物之共用部分初檢紀錄表暨不合格改善計畫書並經訴願人之代表人○○○簽名確認在案。是本件系爭建物共用部分安全梯之防火門，計有 38 檉門扇五金零件損壞影響功能使用及 3 檉防火門毀損不堪使用或拆除之影響公共安全情事，並有卷附現場採證照片影本可稽；訴願人違規事證明確，洵堪認定。上開 111 年 3 月 22 日函既已載明修繕標準為五金零件損壞全部修繕完畢，防火門可正常復歸；以及防火門更換及裝設具有 1 小時防火時效之防火門扇等，且系爭建物之共用部分初檢紀錄表暨不合格改善計畫書之建議改善方式亦載明加裝防火門及加裝門弓器等，訴願人尚難以不知何種零件損壞、行政處分內容不明確等為由，冀邀免責。另按新訂法規所規範之法律關係，如跨越新、舊法規施行時期，除法規別有規定外，於新法規施行後，即應適用新法規。此種情形係將新法規適用於舊法

規施行時期內已發生，且新法規施行後仍繼續存在之事實或法律關係，並非將新法規溯及適用於其施行前之事實或法律關係，自與禁止法律溯及既往原則無涉；本件訴願人於原處分機關 111 年 3 月 16 日檢查及 4 月 1 日複查時，係系爭建物之公寓大廈組織，自應依檢查當時之法令或裁罰基準規定負擔違規責任，尚難以系爭建物及防火門係 67 年建成為由而推諉卸責。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定，處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，並無不合，原處分應予維持。

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（公假）
委員 張慕貞（代行）
委員 王曼萍
委員 陳愛娥
委員 盛子龍
委員 洪偉勝
委員 范秀羽
委員 邱駿彥
委員 郭介恒
委員 李建良

中華民國 111 年 12 月 20 日

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）