臺北市政府 112.01.10.　府訴二字第 1116087643 號訴願決定書

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 10 月 4 日北市都建字第 11130618462 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 50 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，發現系爭建物共用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等，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○○及○○樓之○○所有權人，爰以 111 年 3 月 24 日北市都建字第 11161230332 號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。訴願人及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 1116083397 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。嗣經原處分機關按本府上開訴願決定意旨重新審查後，依系爭建物之建物登記謄本資料及 111 年 4 月 1 日查得之情形，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 9 月 22 日北市都建字第 1116174900 2 號裁處書（下稱 111 年 9 月 22 日裁處書）處含訴願人在內之系爭建物所有權人計 252 人 6 萬元罰鍰。訴願人及系爭建物部分所有權人不服 11 1 年 9 月 22 日裁處書，分別向本府提起訴願，經本府以 111 年 12 月 20 日府訴二字第 1116087258 號等訴願決定駁回在案。

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，發現系爭建物有部分防火門拆除、未設門弓器、設門檻、安全梯間管線貫穿、梯間內管道及居室開口未設置防火門等仍未改善情形，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 111 年 6 月 21 日裁處書）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。訴願人及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 9 月 6 日府訴二字第 1116085160 號等訴願決定將 111 年 6 月 21 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。嗣經原處分機關按本府上開訴願決定意旨重新審查後，依系爭建物之建物登記謄本資料及 111 年 5 月 16 日查得之情形，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，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 款及裁罰基準第 4 點等規定，以 111 年 10 月 4 日北市都建字第 11130618 462 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 2 52 人 12 萬元罰鍰。原處分於 111 年 10 月 12 日送達，訴願人不服，於 111 年 11 月 3 日向本府提起訴願，11 月 18 日補正訴願程式，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、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。」

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……。」

二、本件訴願理由略以：原處分附件欄載明罰鍰繳款單由○○○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；未分別處罰系爭建物所有權人，而令其等共同負擔罰鍰，未符合平等原則；處分前未給予訴願人陳述意見之機會；111 年 4 月 18 日裁處書已依訴願決定撤銷，原處分機關再以 111 年 9 月 22 日裁處書另為處分，不能再對系爭建物所有權人進行第 2 次累積計罰。

三、查本件前經本府以 111 年 9 月 6 日府訴二字第 1116085160 號等訴願決定：「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。」撤銷理由略以：「……五、……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 1116083397 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……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？……此部分涉及應受裁罰對象及限期改善對象之認定……亦有再為釐清確認之必要。……」原處分機關爰依上開訴願決定撤銷意旨，參酌本市士林地政事務所 111 年 7 月 14 日北市士地籍字第 1117012405 號函（下稱 111 年 7 月 14 日函）附系爭建物之建物登記謄本資料重新確認全體區分所有權人後，依 111 年 5 月 16 日查得系爭建物有部分防火門拆除、未設門弓器、設門檻、安全梯間管線貫穿、梯間內管道及居室開口未設置防火門等之情事，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，乃以原處分裁處含訴願人在內之系爭建物所有權人計 252 人，有 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、現場採證照片、本市士林地政事務所 111 年 7 月 14 日函及其附件等影本附卷可稽，原處分固非無據。

四、至訴願人主張罰鍰繳款單送達程序不合法；未分別處罰系爭建物所有權人，而令其等共同負擔罰鍰，未符合平等原則；處分前未給予其陳述意見之機會云云。經查：

（一）按建築物之所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全；常時關閉式之防火門應符合 1. 免用鑰匙即可開啟，並應裝設經開啟後可自行關閉之裝置；2. 單一門扇面積不得超過 3 平方公尺；3. 不得裝設門止；4. 門扇或門樘上應標示常時關閉式防火門等文字；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，並不得設置門檻；建築法第 77 條第 1 項、建築技術規則建築設計施工編第 76 條第 3 款、第 97 條第 1 項第 1 款第 2 目定有明文。本件訴願人既係系爭建物之所有權人，自應遵守建築法相關規定，依法具有隨時維護系爭建物之合

法使用與其構造及設備安全之義務。查建管處於 111 年 5 月 16 日委託本市建築師公會前往系爭建物檢查，發現系爭建物有部分防火門拆除、未設門弓器、設門檻、安全梯間管線貫穿、梯間內管道及居室開口未設置防火門等情形，有 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在卷可憑；是本件訴願人違規事證明確，洵堪認定。

（二）次按建築物未成立管理組織者，建築物共有及共用部分違反建築法第 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。依原處分機關 111 年 11 月 10 日北市都建字第 1113037548 號函附訴願答辯書理由三（三）略以：「……裁處書載明附件罰鍰繳款由○○○代表收執，係依臺北市北投區戶政事務所 111 年 3 月 23 日北市投戶資字第 1116002662 號函……之所有權人名冊內首位出現自然人人名，僅是行政便宜手段，由該自然人即○○○為代表收執……罰鍰對象係對於……全棟之區分所有權人（含訴願人共計有 252 人）所為之裁處……故此繳款三聯單僅有一份，係向該自然人為代表人送達，而非逕自認定其為系爭建築物之代表人……」可知原處分機關業依上開函釋意旨，以原處分裁處含訴願人在內之系爭建物全體區分所有權人，至繳款三聯單交由系爭建物所有權人其中 1 人收執，尚不影響原處分對象及送達合法性之認定。又訴願人與其他受處分人如何繳納罰鍰及分擔，係涉其等間私權事項，尚與平等原則無涉。

（三）復按行政罰法第 42 條第 6 款規定，裁處所根據之事實，客觀上明白足以確認者，行政機關於裁處前得不給予受處罰者陳述意見之機會。本案訴願人之違規情事，業如前述，亦有現場照片影本在卷可憑，客觀上已明白足以確認；尚難謂原處分機關未給予陳述意見之機會，而有程序違法之情形。

五、惟依原處分事實及理由二所載，本件係按裁罰基準第 4 點規定之第 2 次違規裁罰額度處 12 萬元罰鍰，然按裁罰基準第 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。

」則「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」究指違反同項次及同分類之違規事實發生日及未經撤銷之裁處書送達日均在上開 3 年內始計入次數？抑或指違規事實發生日或未經撤銷之裁處書送達日其一落在上開 3 年內即得計入次數？文義上似有未明。本件原處分計算訴願人違規次數，似依訴願人自本次查得違規日即 111 年 5 月 16 日起，往前回溯 3 年內，累計在該期間內違反裁罰基準同項次並經裁處之次數；惟原處分機關就 111 年 4 月 1 日查得之違規事實係以 111 年 9 月 22 日裁處書裁處，並於 111 年 9 月 29 日送達訴願人，裁處書送達日已逾裁罰基準第 5 點所定本次違規之日往前回溯 3 年內之期間，則原處分將該 111 年 4 月 1 日查得之違規事實計入累計次數，是否符合裁罰基準第 5 點意旨？因涉及裁罰基準第 5 點之解釋及原處分計算訴願人違規次數之認定，應再由原處分機關予以釐清確認。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 50 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　連　堂　凱

委員　張　慕　貞

委員　王　曼　萍

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

委員　宮　文　祥

中華民國　112　年　1　月　10　日