

訴 願 人 ○○社區管理委員會

代 表 人 ○○○（受區分所有權人○○建設股份有限公司指派擔任公寓  
大廈主任委員會主任委員）

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 113 年 2 月 17 日北市都建字第 11360128361 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

### 主 文

訴願駁回。

### 事 實

一、本市大安區○○路○○段○○號號建築物（下稱系爭建物），領有 102 使字第 X  
XXX 號使用執照，為 1 幢 1 棟地上 19 層地下 6 層共 80 戶之鋼筋混凝土  
造建築物，核准用途為集合住宅等，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 H 類住宿類 H-2 類組，供特定人長期住宿之場所，訴  
願人為系爭建物之公寓大廈管理組織。經原處分機關於民國（下同）112 年 12  
月 11 日派員稽查，查得系爭建物屋突 3 層有將原開口之門扇以裝飾板材全面  
封閉情事，乃拍照採證。嗣原處分機關以 112 年 12 月 14 日北市都建字第 11  
26197349 號函（下稱 112 年 12 月 14 日函）通知訴願人於 112 年 12 月 31  
日前依原核准圖說恢復原狀或補辦手續，並報由原處分機關核處，逾期未辦理即  
依建築法規定裁處，該函於 112 年 12 月 19 日送達。嗣原處分機關於 113 年  
1 月 2 日派員至系爭建物複查，經查認現場門扇封閉部分仍未恢復原狀或補  
辦變更使用執照手續，審認訴願人違反建築法第 77 條第 1 項規定，乃依同法  
第 91 條第 1 項第 2 款規定，以 113 年 1 月 9 日北市都建字第 113600  
79562 號裁處書（下稱 113 年 1 月 9 日裁處書）處訴願人新臺幣（下同）6  
萬元罰鍰，並限於 113 年 2 月 5 日前改善或補辦變更使用執照手續，屆期  
未辦理將再依法逕為裁處，必要時將執行停止供水供電，該裁處書於 113 年 1  
月 15 日送達。訴願人不服 113 年 1 月 9 日裁處書提起訴願，經本府審認  
其提起訴願已逾 30 日之法定不變期限，乃以 113 年 6 月 3 日府訴三字第  
1136081625 號訴願決定：「訴願不受理。」在案。

二、其間，原處分機關於 113 年 2 月 6 日再次派員至系爭建物複查，訴願人現  
場拒絕複查，使原處分機關人員未能進入至系爭建物屋突 3 層複查確認前開違

規情事是否已改善。經原處分機關審認訴願人未依 113 年 1 月 9 日裁處書限期改善，係第 2 次違反建築法第 77 條第 1 項規定，乃依同法第 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 點項次 17 等規定，以 113 年 2 月 17 日北市都建字第 11360128361 號函檢送同日期北市都建字第 11360128361 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 12 萬元罰鍰，並限於 113 年 3 月 16 日前改善或補辦變更使用執照手續，屆期未辦理將再依法逕為裁處，必要時將執行停止供水供電。原處分於 113 年 2 月 20 日送達，訴願人不服，於 113 年 3 月 11 日經由原處分機關所屬臺北市建築管理工程處向本府提起訴願，4 月 22 日補充訴願資料，4 月 25 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理 由

一、本件訴願人於 113 年 3 月 11 日提起訴願時之代表人為○○○（受區分所有權人○○股份有限公司指派擔任公寓大廈管理委員會主任委員），嗣訴願人於 113 年 3 月 22 日辦理改選而由○○○（受區分所有權人○○建設股份有限公司指派擔任公寓大廈管理委員會主任委員）被推選為代表人，經原處分機關以 113 年 4 月 19 日北市都建字第 1136019741 號函同意備查，訴願人並於 113 年 4 月 25 日由變更後代表人○○○續行訴願程序，並檢送蓋有訴願人及○○○印章之訴願書，合先敘明。

二、按建築法第 2 條第 1 項規定：「主管建築機關，在中央為內政部；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。」

建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條第 1 項、第 2 項規定：「建築物之使用類別、組別及其定義，如附表一。」「前項建築物之使用項目舉例如附表二。」

附表一、建築物之使用類別、組別及其定義（節錄）

類別	類別定義	組別	組別定義
H 類	住宿類	供特定人住宿之場所。	H-2 供特定人長期住宿之場所。

附表二、建築物使用類組使用項目舉例（節錄）

類組	使用項目舉例
H-2	1.集合住宅、住宅、民宿(客房數五間以下)。 .....

內政部 111 年 2 月 22 日台內營字第 1110803161 號函釋：「……主旨：有關建築物共有及共有部分違反建築法第 77 條第 1 項……之處罰對象、送達作業及強行進入 1 案……說明：……二、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，為公寓大廈管理条例第 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：「本府處理違反本法事件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，除附表二項次 21 外，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，經合法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：系爭建物屋突 3 層門扇於原處分機關派員複查之前天及當天即 113 年 2 月 5 日及 6 日均為開啟狀態，並無門扇緊閉情事，此有監視器畫面為證，原處分機關裁罰之事實基礎並非真實情況；原處分機關稽查人員於 113 年 2 月 6 日當天僅有至系爭建物地下 1 樓察看，並未至屋突 3 層察看，請撤銷原處分。

四、查系爭建物屋突 3 層前經原處分機關查認有以裝飾板材將原開口之門扇全面封閉之情事，並以 113 年 1 月 9 日裁處書裁處訴願人罰鍰，並限於 113 年 2 月 5 日前改善等，惟原處分機關於 113 年 2 月 6 日再次派員至系爭建物複查，因訴願人現場拒絕複查，致原處分機關人員未能進入至系爭建物屋突 3 層複查確認現場門扇封閉情形是否已改善，有系爭建物使用執照存根、原處分機關 113 年 1 月 9 日裁處書及其送達證書、檢查紀錄等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張 113 年 2 月 5 日及 6 日監視器畫面可證明系爭建物屋突 3 層門扇為開啟狀態，並無門扇緊閉情事；原處分機關稽查人員於 113 年 2 月 6 日當天僅有至系爭建物地下 1 樓並未至屋突 3 層察看云云。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；違反者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者 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，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；建築法第 77 條第 1 項、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。

(二) 查系爭建物領有 102 使字第 XXXX 號使用執照，經核准用途為集合住宅等，屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 H 類住宿類 H-2 類組，供特定人長期住宿之場所。本件原處分機關於 112 年 12 月 11 日派員稽查，查得系爭建物屋突 3 層有將原開口之門扇以裝飾板材全面封閉情事，經原處分機關以 112 年 12 月 14 日函通知訴願人於 112 年 12 月 31 日前依原核准圖說恢復原狀或補辦手續，該函於 112 年 12 月 19 日送達；嗣原處分機關於 113 年 1 月 2 日派員至系爭建物複查，查認訴願人仍未依原處分機

關 112 年 12 月 14 日函限期改善，業已違反建築法第 77 條第 1 項規定，前以 113 年 1 月 9 日裁處書處訴願人 6 萬元罰鍰，並限於 113 年 2 月 5 日前改善或補辦變更使用執照手續，該裁處書於 113 年 1 月 15 日送達，已如前述。原處分機關於 113 年 2 月 6 日再次派員至系爭建物複查，惟訴願人現場拒絕複查，原處分機關人員無法入內至系爭建物屋突 3 層複查確認現場門扇封閉部分是否恢復原狀，乃審認訴願人仍未依原處分機關 113 年 1 月 9 日裁處書限期改善，違反建築法第 77 條第 1 項規定予以裁處，並無違誤。另據原處分機關訴願答辯書陳明，原處分機關於 113 年 2 月 6 日派員至系爭建物複查，遭訴願人拒絕稽查人員進入 3 樓屋突現場實際勘查，並有檢查紀錄可稽；又訴願人事後於訴願書所附 113 年 2 月 5 日及 6 日監視器畫面所翻拍僅是某時點及門扇之 3 張照片，難以持此證明訴願人已限期改善系爭建物屋突 3 層門扇封閉違規情事。又 113 年 2 月 6 日複查，訴願人僅同意原處分機關進入地下 1 層查看確認增加之壁體已全數拆除，惟就屋突部分拒絕複查，此有檢查紀錄影本在卷可憑。是訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人係第 2 次違反建築法第 77 條第 1 項規定，以原處分處訴願人 12 萬元罰鍰，並限於 113 年 3 月 16 日前改善或補辦變更使用執照手續，屆期未辦理將再依法逕為裁處，必要時將執行停止供水供電，揆諸前揭規定及裁罰基準，並無不合，原處分應予維持。

六、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 連 堂 凱  
委員 張 慕 貞  
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

中 華 民 國 113 年 7 月 8 日

本案依分層負責規定授權人員決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）

