

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 113 年 9 月 11 日北市都建字第 11360381312 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

訴願人所有本市大安區○○街○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 XX 使字第 XXX 號使用執照，核准用途為集合住宅，原處分機關接獲陳情，於民國（下同）113 年 5 月派員稽查，查得系爭建物（臨○○○○宿舍側）有未經核准擅自於外牆開口之情事，乃拍照採證，嗣以 113 年 5 月 7 日北市都建字第 11361198722 號函（下稱 113 年 5 月 7 日函）通知訴願人，系爭建物涉有外牆變更，業已違反建築法相關規定，請於文到次日起 3 個月內檢送開業建築師、專業技師或相關公會辦理結構安全簽證，並將結果資料送原處分機關，逾期未辦理者將依建築法相關規定裁罰。該函於 113 年 5 月 10 日送達。原處分機關再於 113 年 9 月 5 日派員至現場查察，發現系爭建物外牆開口仍未恢復改善，原處分機關審認訴願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，乃依同法第 91 條第 1 項第 2 款規定，以 113 年 9 月 11 日北市都建字第 11360381311 號函（下稱 113 年 9 月 11 日函）檢送同日期北市都建字第 11360381312 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於 113 年 11 月 20 日前改善或補辦變更使用執照手續，倘屆期仍未辦理將再依法裁處，必要時將執行停止供水供電。原處分於 113 年 9 月 19 日送達，訴願人不服，於 113 年 10 月 16 日向本府提起訴願，113 年 11 月 25 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件訴願人雖於 113 年 10 月 16 日訴願書載明：「不服行政處分文號：113 年 9 月 11 日北市都建字第 11360381211 號」，惟查原處分機關 113 年 9 月 11 日函僅係原處分機關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，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、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
H2	1.集合住宅、住宅……。

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	第 1 次
	A2、C 類、D2、D3、D4、D5、E 類組、F 類組、G 類組、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。
裁罰對象	建築物所有權人、使用人。	

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……。」

- 三、本件訴願及補充理由略以：原處分機關 113 年 11 月 13 日答辯書所附照片，其中有 2 張 xxxxxx 圖像拍攝顯示 98 年 1 月系爭建物外牆有不鏽鋼防盜窗，但 107 年 11 月系爭建物東側外牆已封閉，另 5 張 113 年 5 月現場照片與上開 xxxxxx 圖像對照即可見係封閉窗戶態樣。此案係 98 年已封窗舊案並經原處分機關簽結在案，系爭建物外牆開口已封窗 15 年之久，一再被樓上鄰居挾怨報復重複舉報，從原處分機關 113 年 11 月 13 日答辯書所附照片即可知系爭建物外牆確實已封閉改善，請撤銷原處分。
- 四、查系爭建物前經原處分機關查認有事實欄所述外牆開口之情事，經原處分機關以 113 年 5 月 7 日函請訴願人於文到次日起 3 個月內檢送開業建築師、專業技師或相關公會辦理結構安全簽證，並將結果資料報由原處分機關憑處，有系爭建物使用執照存根、原處分機關 113 年 5 月 7 日函及其送達證書、系爭建物 113 年 5 月現場採證照片等影本附卷可稽。
- 五、惟按行政機關應依職權調查證據，對於當事人有利及不利事項一律注意，且對於人民有所處罰，必須有足資認定違法事實之證據，始足當之；揆諸行政程序法第 9 條及第 36 條規定自明。依原處分之「事實及理由」欄所載，本件係依原處分機關 113 年 5 月 7 日函續辦並經原處分機關 113 年 9 月 5 日現場查察仍未恢復，然查 113 年 5 月 7 日現場勘查照片並未顯示外牆開口位於何處？且亦無原處分機關 113 年 9 月 5 日現場採證照片或相關稽查紀錄可茲比對，則系爭建物於 113 年 5 月 7 日、9 月 5 日查察時是否有未經核准擅自於外牆開口之違規事實？不無疑義。原處分機關雖以 113 年 11 月 13 日答辯書陳明，本件係因 113 年 9 月 5 日經原處分機關派員現場稽查仍未恢復，仍有違反建築法第 77 條第 1 項未為合法使用建築構造物之情事，因現場拍照有難度，故 113 年 9 月無再拍攝，所附現場照片係 113 年 5 月等語，然查原處分機關就上開疑義並未說明。且依原處分機關 113 年 12 月 12 日電子郵件說明，本案於 97 年 5 月已自行改善完成，稽查人員再於 113 年 11 月 28 日現場稽查時，亦確認系爭建物目前現況為外牆封閉狀態，有 113 年 11 月 28 日現場採證照片可憑。是本件原處分機關審認系爭建物外牆有開口而未恢復之事實為何，即有再為究明之必要。從而，為求原處分之正確適法及維護訴願人之權益，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 陳 愛 娥
委員 邱 駿 彥
委員 李 瑞 敏
委員 王 士 帆
委員 陳 衍 任
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 2 月 21 日
本案依分層負責規定授權人員決行