

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 25 日北市都建字第 11361698572 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

訴願人所有本市中山區○○路○○號○○樓之○○建物（下稱系爭建物），領有 xx 使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為集合住宅，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 組，供特定人長期住宿之場所。原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）接獲民眾檢舉後於民國（下同）113 年 5 月 23 日派員勘查，發現系爭建物逃生避難通道有堆置雜物（2 樓梯間）之情事，已妨礙逃生及影響公共安全，乃拍照採證，嗣原處分機關以 113 年 6 月 7 日北市都建字第 1136131466 號函（下稱 113 年 6 月 7 日函）請訴願人於文到次日起 30 日內改善完畢，並將處理情形檢附照片回覆原處分機關報備，如經複查仍未改善，將逕依法查處，該函於 113 年 6 月 17 日送達。嗣建管處於 113 年 8 月 7 日、9 月 11 日再次派員至現場稽查，發現訴願人逾期仍未改善，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 113 年 9 月 25 日北市都建字第 11361698572 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣 6 萬元罰鍰，並限於 113 年 10 月 28 日前改善完畢，屆期仍未改善，得按次連續加重處罰。原處分於 113 年 10 月 4 日送達，訴願人不服，於 113 年 10 月 16 日向本府提起訴願，10 月 29 日補正訴願程式及補充訴願理由，12 月 18 日及 114 年 1 月 3 日補充訴願資料，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。」

建築物使用類組及變更使用辦法第 1 條規定：「本辦法依建築法（以下簡稱本法）第七十三條第四項規定訂定之。」第 2 條第 1 項及第 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	
	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……。」

二、本件訴願及補充理由略以：訴願人將系爭建物出租予案外人○○○（下稱○君），○君因施工方便，暫放雜物於 2 樓樓梯轉彎處，有張貼告示說明原因並留通道供住戶行走，事後通道已清空，請體恤○君初犯、年邁且不知法律之過失，撤

銷或減輕原處分。

三、查建管處於 113 年 5 月 23 日查得訴願人所有系爭建物逃生避難通道有堆積雜物，妨礙逃生及影響公共安全之情事，經原處分機關以 113 年 6 月 7 日函通知訴願人限期改善，惟建管處於 113 年 8 月 7 日及 9 月 11 日派員勘查，發現系爭建物逃生避難通道間仍有堆置雜物之情事，有 XX 使字第 XXXX 號使用執照存根、原處分機關 113 年 6 月 7 日函及其送達證書、現場採證照片等影本附卷可稽。

四、依建築法第 77 條第 1 項規定，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。查依卷附 113 年 5 月 23 日現場採證照片所示，本件系爭建物逃生避難通道間確有堆置雜物；縮減原先可供逃生時通行範圍，且經建管處通知訴願人依限改善，嗣建管處於 113 年 8 月 7 日、9 月 11 日複查仍未改善，是本件違規事證明確，洵堪認定。

五、按違反建築法第 77 條第 1 項規定未維護建築物合法使用與其構造及設備安全者，依同法第 91 條第 1 項第 2 款規定，固得處罰建築物所有權人或使用人；惟建築主管機關究應對建築物所有權人或使用人處罰，應就其查獲建築物違規使用之實際情況，於符合建築法之立法目的為必要裁量，並非容許建築主管機關恣意選擇處罰之對象，擇一處罰，或兩者皆予處罰；又行政罰係處罰行為人為原則，處罰行為人以外之人則屬例外。查本件訴願人主張系爭建物出租他人，且亦於訴願時，提供其與○君之租賃契約影本供核，訴願主張是否可採？容有再予釐清確認之必要。則本件原處分機關以訴願人係所有權人而逕予處分，尚嫌率斷。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	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	周	宇	修
委員	陳	佩	慶
委員	邱	子	庭

中 華 民 國 114 年 3 月 12 日

本案依分層負責規定授權人員決行