

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 11 月 6 日北市都建字第 11360484722 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

本市大同區○○路○○段○○號、○○號、○○號、○○號、○○號（門牌整編前為本市大同區○○路○○號、○○號、○○號、○○號、○○號）等建築物（下稱系爭建物），領有 xx 使字第 xxxx 號使用執照，為地下 2 層地上 12 層 1 棟 53 戶之 RC 造建築物，其中地下 1 層、2 層之核准用途分別為「停車場」、「防空避難室兼停車場」，訴願人為系爭建物之公寓大廈管理組織即○○大樓○○區管理委員會（下稱管委會）之主任委員。原處分機關於民國（下同）113 年 6 月間接獲本府消防局公安通報系統通報系爭建物地下 1 層、2 層之安全門被拆除，原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）乃於 113 年 7 月 5 日派員前往勘查，查得系爭建物地下 1 層、2 層未經核准擅自拆除防火門，違反建築法第 77 條第 1 項規定，乃以 113 年 7 月 16 日北市都建字第 11360327442 號函（下稱 113 年 7 月 16 日函）通知管委會於 113 年 10 月 23 日前恢復原狀，逾期未改善將依建築法規定裁處，該函於 113 年 7 月 19 日送達。嗣建管處於 113 年 11 月 1 日再次派員至現場稽查，查得系爭建物之防火門仍未改善，審認系爭建物違反建築法第 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 11 月 6 日北市都建字第 11360484721 號函（下稱 113 年 11 月 6 日函）檢送同日期北市都建字第 11360484722 號裁處書（下稱原處分）處管委會主任委員即訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，原處分於 113 年 11 月 11 日送達。訴願人不服，分別於 113 年 11 月 29 日、12 月 2 日經由本市陳情系統向建管處提出陳情（案件編號：T10-1131129-00464、T10-1131202-01104），請求撤銷原處分，經建管處分別回復請其提行政救濟在案。訴願人於 113 年 12 月 9 日向本府提起訴願，12 月 31 日、114 年 1 月 3 日補充訴願理由，1 月 7 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件訴願書、訴願補充理由書載明：「原處分撤銷……北市都建字第 113604847 21 ……陳情回覆 T10-1131202-01104……T10-1131129-00464……」、「……但市府的罰款會造成○○區權人不和諧，敬請市府撤銷罰款。」，經查原處分機關 113 年 11 月 6 日函僅係檢送原處分等予訴願人之函文，另「T10-1131129-00464」、「T10-1131202-01104」僅係本市陳情系統受理訴願人陳情之案件編號，揆其真意，訴願人應係對原處分不服，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 73 條第 2 項規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。……。」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。」

公寓大廈管理條例第 3 條第 9 款規定：「本條例用辭定義如下：……九、管理委員會：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，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。」第 36 條第 2 款、第 12 款規定：「管理委員會之職務如下：……二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。……十二、依規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。」

建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條第 2 款規定：「本法第七十三條第二項所定有本法第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照之規定如下：……二、防火區劃範圍、構造或設備之調整或變更。」

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……。」

三、本件訴願及補充理由略以：因兩個颱風來襲，造成○○○○公司預計 9 月 25 日未完裝防火門而延誤，等到要來裝時，又因尺寸錯誤再修改，導致 11 月 1 日下午才裝好，恰巧於是日上午原處分機關人員就來照相；又應有一份市府通知限期改善的公文，但確實未收到；嗣收到原處分機關答辯書提及 113 年 7 月 19 日完成送達，有管委會的圓戳圖章簽收，該圓戳是大樓管理員收掛號的章，如管委會收到通知就會與原處分機關聯絡，但並不知情，該管理員是第 1 次擔任保全，大概因事務繁雜，導致疏忽，因他的失誤而受罰，實感委屈，請撤銷原處分。

四、查系爭建物地下 1 層、2 層前經建管處查認有未經核准擅自拆除防火門之情事，經原處分機關以 113 年 7 月 16 日函請管委會於 113 年 10 月 23 日前恢復原狀，該函於 113 年 7 月 19 日送達，惟建管處於 113 年 11 月 1 日再次派員至系爭建物稽查，系爭建物之防火門仍未改善，有系爭建物使用執照存根、113 年 7 月 5 日會勘照片、原處分機關 113 年 7 月 16 日函及其送達證書、113 年 11 月 1 日會勘照片等影本附卷可稽。

五、查依卷附建管處 113 年 7 月 5 日、11 月 1 日會勘照片顯示，系爭建物地下 1 層、2 層之防火門已拆除，亦為訴願人所不爭執，其間並經原處分機關以 113 年 7 月 16 日函通知管委會於 113 年 10 月 23 日前恢復原狀，該函於 113 年 7 月 19 日送達，有蓋有管委會及管理員簽收章之送達證書影本附卷可稽。訴願人雖主張管委會不知情，惟依行政程序法第 72 條第 1 項前段、第 73 條第 1 項規定意旨，送達向應受送達人本人及其住居所、事務所或營業所為之；倘於應送達處所不獲會晤應受送達人時，得將文書付與有辨別事理能力之同居人、受雇人或應送達處所之接收郵件人員，於送達人將文書交由上開人員收受時，即已生合法送達效力。至上開人員是否將文書交付應受送達人本人或何時轉交，對已生合法送達之效力，不生影響。上開 113 年 7 月 16 日函已生

合法送達效力。是本件經原處分機關通知改善，惟經複查仍未改善之違規事證明確，洵堪認定。

六、惟按未依建築法第 77 條第 1 項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者，其受處罰人應係建築物所有權人、使用人或機械遊樂設施之經營者，建築法第 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。查管委會為系爭建物之公寓大廈管理組織；建管處於 113 年 7 月 5 日派員至系爭建物勘查，發現系爭建物地下 1 層、2 層共用部分之安全門被拆除之影響公共安全情事，經原處分機關以 113 年 7 月 16 日函通知管委會，限期於 113 年 10 月 23 日前恢復原狀，逾期未改善將依建築法規定裁處，該函已於 113 年 7 月 19 日合法送達。嗣建管處於 113 年 11 月 1 日再次派員至現場稽查，查得系爭建物之防火門仍未改善；依前開內政部 111 年 2 月 22 日台內營字第 1110803161 號函釋意旨，應以管委會為處分相對人；惟原處分機關逕以訴願人為處分相對人，其理由及所憑依據為何？遍查全卷，未見原處分機關就此予以說明，此涉及處分對象合法性之認定，容有究明釐清之必要。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。

七、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（公出）
委員 張 慕 貞（代行）
委員 陳 愛 娥
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 24 日

本案依分層負責規定授權人員決行