

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 114 年 6 月 3 日北市都建字第 11460241152 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、原處分機關於民國（下同）113 年 11 月 8 日派員至訴願人所有之本市士林區 ○○街○○巷○○號建築物（面積 106.78 平方公尺，建物登記主要用途為住宅用，下稱系爭建物）稽查，查得系爭建物經隔間為 6 間套房，而有分間為 6 個以上使用單元之情事，乃審認系爭建物使用用途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-1 組供特定人短期住宿之場所，屬建築法第 5 條規定之供公眾使用之建築物，且樓地板面積未達 300 平方公尺，依建築法第 77 條第 3 項及建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第 5 條附表一規定，系爭建物應每 4 年 1 次，於 1 月 1 日起至 3 月 31 日止（第 1 季）辦理建築物公共安全檢查簽證及申報，惟系爭建物未有辦理建築物公共安全檢查申報紀錄，原處分機關爰以 113 年 11 月 11 日北市都建字第 1136187265 號函（下稱 113 年 11 月 11 日函）通知訴願人於 113 年 12 月 16 日前補辦建築物公共安全檢查簽證及申報，逾期未辦理，將依法裁處，該函於 113 年 11 月 18 日送達。惟訴願人逾期未申報，原處分機關審認訴願人違反建築法第 77 條第 3 項規定，依同法第 91 條第 1 項第 4 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 點附表二項次 19，以 114 年 1 月 10 日北市都建字第 11360554532 號裁處書（下稱 114 年 1 月 10 日裁處書）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於 114 年 2 月 20 日前補辦手續，屆期未補辦手續將依法連續處罰，該裁處書於 114 年 1 月 21 日送達。

二、嗣訴願人屆期仍未補辦系爭建物公共安全檢查簽證及申報，原處分機關審認訴願人係第 2 次違反建築法第 77 條第 3 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 4 款及裁罰基準第 4 點附表二項次 19 等規定，以 114 年 3 月 5 日北市都建字第 11460111982 號裁處書（下稱 114 年 3 月 5 日裁處書）處訴願

人 12 萬元罰鍰，並限於 114 年 4 月 7 日前補辦手續，屆期未補辦手續將依法連續處罰，該裁處書於 114 年 3 月 11 日送達。

三、原處分機關於 114 年 4 月 1 日再度派員至系爭建物稽查，查得系爭建物隔間仍為 6 間套房，而有分間為 6 個以上使用單元之情事，且訴願人居期仍未補辦系爭建物公共安全檢查簽證及申報，原處分機關審認訴願人係第 3 次違反建築法第 77 條第 3 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 4 款及裁罰基準第 4 點附表二項次 19 等規定，以 114 年 4 月 14 日北市都建字第 11460176512 號裁處書（下稱 114 年 4 月 14 日裁處書）處訴願人 24 萬元罰鍰，並限於 114 年 5 月 20 日前補辦手續，屆期未補辦手續將依法連續處罰，該裁處書於 114 年 4 月 23 日送達。

四、惟訴願人居期仍未補辦系爭建物公共安全檢查簽證及申報，原處分機關審認訴願人係第 4 次違反建築法第 77 條第 3 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 4 款及裁罰基準第 4 點附表二項次 19 等規定，以 114 年 6 月 3 日北市都建字第 11460241152 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 12 萬元罰鍰，並限於 114 年 7 月 7 日前補辦手續，屆期未補辦手續將依法連續處罰，原處分於 114 年 6 月 12 日送達。訴願人不服，於 114 年 6 月 19 日向本府提起訴願，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 5 條規定：「本法所稱供公眾使用之建築物，為供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂及其他供公眾使用之建築物。」第 73 條第 2 項及第 4 項規定：「建築物應依核定之使用類組使用……。」「第二項建築物之使用類組、變更使用之條件及程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」第 77 條第 1 項、第 3 項及第 5 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。」「供公眾使用之建築物，應由建築物所有權人、使用人定期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證，其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報。非供公眾使用之建築物，經內政部認有必要時亦同。」「第三項之檢查簽證事項、檢查期間、申報方式及施行日期，由內政部定之。」第 91 條第 1 項第 4 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：……四、未依第七十七條第三項、第四項規定辦理建築物公

共安全檢查簽證或申報者。」

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、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-1 供特定人短期住宿之場所。

行為時附表二 建築物使用類組使用項目舉例（節錄）

類組	使用項目舉例
H-1 8.集合住宅、住宅任一住宅單位(戶)之任一樓層分間為 6 個以上使用單元(不含客廳及餐廳)或設置 10 個以上床位之居室者。

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-1 8.集合住宅、住宅任一住宅單位(戶)之任一樓層分間為 6 個以上使用單元(不含客廳及餐廳)或設置 10 個以上床位之居室者。

建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第 1 條規定：「本辦法依建築法（以下簡稱本法）第七十七條第五項規定訂定之。」第 4 條第 1 項第 1 款規定：「建築物公共安全檢查申報人（以下簡稱申報人）規定如下：一、防火避難設施及設備安全標準檢查，為建築物所有權人或使用人。」第 5 條規定：「防火避難設施及設備安全標準檢查申報期間及施行日期，如附表一。」第 11 條規定：「申報人應備具申報書及標準檢查報告書或評估檢查報告書，以二維條碼或網路傳輸方式向當地主管建築機關申報。」

附表一 建築物防火避難設施及設備安全標準檢查申報期間及施行日期（節錄）

類別	組別	規模	檢查及申報期間		施行日期
			樓地板	頻率	
H 類	住宿類	H-1	未達 300 平方公尺	每 4 年 1 次	1 月 1 日至 3 月 31 日止(第 1 季) 88 年 7 月 1 日起

內政部 99 年 3 月 3 日台內營字第 0990801045 號令釋：「建築法第五條所稱供公眾使用之建築物，為供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂、及其他供公眾使用之建築物，其範圍如下……二十二、其他經中央主管建築機關指定者。」

107 年 4 月 24 日台內營字第 1070803969 號令釋（下稱 107 年 4 月 24 日令釋）：「有關建築法第五條與建築物使用類組及變更使用辦法第二條規定之解釋如下，並自即日生效：一、集合住宅、住宅任一住宅單位（戶）之任一樓層分間為六個以上使用單元（不含客廳及餐廳）或設置十個以上床位之居室者，其使用類組歸屬建築物使用類組及變更使用辦法第二條所定 H-1 組，並屬建築法第五條所稱供公眾使用之建築物。二、使用單元指住宅單位（戶）內具有門扇及壁體之臥室、儲藏、廚房及其他類似高密度性質之空間。」

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（節略）

項次	19	
違反事件	未依規定辦理建築物公共安全檢查簽證及申報(含提列改善計畫逾改善期限未重新申報或申報結果仍不合格者)。	
法條依據	第 91 條第 1 項第 4 款	
統一裁罰基準(新臺幣：元)或其他處罰	分類H 類組等類組。
	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。
	第 3 次	處 24 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。
	第 4 次起	拒不改善或補辦手續者，按月處 12 萬元罰鍰。
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……。」

二、本件訴願理由略以：訴願人於 114 年 2 月 18 日租約到期租客騰空後，即拆除其中 2 間房間之冷氣，5 月 28 日再拆除房門板，此 2 房實際已處於無人使用也不適合居住之空房狀態。訴願人已自行改善，惟不知須主動通知原處分機關至現場會勘，原處分機關人員於 114 年 6 月 10 日至現場會勘時已確認訴

願人確已改善，請撤銷原處分。

三、查訴願人將系爭建物隔間為 6 間套房，而有分間為 6 個以上使用單元之情事，其使用用途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-1 組供特定人短期住宿之場所，為建築法第 5 條規定之供公眾使用之建築物，且樓地板面積未達 300 平方公尺，應依建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第 5 條附表一規定，每 4 年 1 次，於 1 月 1 日起至 3 月 31 日止（第 1 季）辦理建築物公共安全檢查簽證及申報，惟系爭建物迄未有辦理建築物公共安全檢查申報紀錄，有系爭建物建物標示相關部別列印資料、原處分機關 113 年 11 月 8 日、114 年 4 月 1 日採證照片、113 年 11 月 11 日函、114 年 1 月 10 日、114 年 3 月 5 日、114 年 4 月 14 日裁處書及其等送達證書、建築物公共安全標準檢查申報管理系統（下稱管理系統）列印畫面等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其已自行改善為非 6 個以上使用單元云云：

(一) 按供公眾使用建築物之所有權人、使用人應定期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證，並將檢查簽證結果向主管建築機關辦理申報；建築物使用用途屬 H 類住宿類 H-1 組，供特定人短期住宿之場所，其樓地板面積未達 300 平方公尺者，申報人應每 4 年 1 次，於 1 月 1 日起至 3 月 31 日止（第 1 季），向主管建築機關辦理公共安全檢查簽證及申報；違反者，處建築物使用人或所有權人等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；又集合住宅、住宅任一住宅單位（戶）之任一樓層分間為 6 個以上使用單元（不含客廳及餐廳）或設置 10 個以上床位之居室者，其使用類組歸屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條所定 H-1 組，並屬建築法第 5 條所稱供公眾使用之建築物；揆諸建築法第 77 條第 3 項、第 91 條第 1 項第 4 款、建築物公共安全檢查簽證及申報辦法 5 條附表一規定及內政部 107 年 4 月 24 日令釋意旨自明。

(二) 查本件訴願人為系爭建物之所有權人，為建築物公共安全檢查簽證及申辦辦法第 4 條第 1 項規定之申報人，經原處分機關於 113 年 11 月 8 日派員至系爭建物稽查，查得系爭建物經隔間為 6 間套房，而有分間為 6 個以上使用單元之情事，其使用用途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-1 組供特定人短期住宿之場所，為建築法第 5 條規定之供公眾使用之建築物，且樓地板面積未達 300 平方公尺，其所有權人（即訴願人）或使用人自應每 4 年 1 次，於 1 月 1 日至 3 月 31 日止（第 1 季），主動辦理建築物公共安全檢查簽證及申報，惟系爭建

物未有辦理建築物公共安全檢查申報紀錄，經原處分機關以 113 年 11 月 11 日函通知訴願人於 113 年 12 月 16 日前補辦建築物公共安全檢查簽證及申報，逾期未辦理，將依法裁處。該函按訴願人戶籍地址（臺北市士林區○○街○○巷○○號，亦為系爭建物地址及訴願書所載地址）寄送，因未獲會晤訴願人，亦無代收文書之同居人、受雇人或接收郵件人員，乃於 113 年 11 月 18 日將該函寄存於士林後港郵局，並分別製作送達通知書 2 份，1 份黏貼於訴願人住居所門首，1 份置於該送達處所信箱或其他適當位置，以為送達；有原處分機關送達證書影本附卷可稽，已生合法送達效力，訴願人自應於期限內補辦建築物公共安全檢查簽證及申報。惟訴願人逾期未辦理，經原處分機關以 114 年 1 月 10 日裁處書裁處訴願人 6 萬元罰鍰，並限期於 114 年 2 月 20 日前補辦手續；以 114 年 3 月 5 日裁處書裁處訴願人 12 萬元罰鍰，並限期於 114 年 4 月 7 日前補辦手續；以 114 年 4 月 14 日裁處書裁處訴願人 24 萬元罰鍰，並限期於 114 年 5 月 20 日前補辦手續；上開裁處書亦均按訴願人戶籍地址（臺北市士林區○○街○○巷○○號，亦為系爭建物地址及訴願書所載地址）寄送，因未獲會晤訴願人，亦無代收文書之同居人、受雇人或接收郵件人員，乃分別於 114 年 1 月 21 日、114 年 3 月 11 日、114 年 4 月 23 日寄存於士林後港郵局，並均分別製作送達通知書 2 份，1 份黏貼於訴願人住居所門首，1 份置於該送達處所信箱或其他適當位置，以為送達；有原處分機關送達證書影本附卷可憑，原處分機關依前揭規定裁罰系爭建物之所有權人即訴願人，並無違誤。

(三) 至訴願人主張已自行改善云云，惟按內政部 107 年 4 月 24 日令釋，使用單元指住宅單位（戶）內具有門扇及壁體之臥室、儲藏、廚房及其他類似高密度性質之空間，訴願人於 114 年 2 月 18 日僅拆除冷氣，仍保留門扇等，系爭建物分間仍為 6 個以上使用單元，仍應辦理建築物公共安全檢查簽證及申報。訴願人未補辦手續，經原處分機關以 114 年 4 月 14 日裁處書裁處訴願人 24 萬元罰鍰，並限訴願人於 114 年 5 月 20 日前補辦手續，屆期未補辦手續將依法連續處罰，該裁處書於 114 年 4 月 23 日送達。訴願人未於原處分機關指定期限內（即 114 年 5 月 20 日前）補辦建築物公共安全檢查簽證及申報，原處分機關依前揭規定裁罰訴願人，並無違誤。縱依訴願人主張其於 114 年 5 月 28 日自行拆除 2 間房間之門扇，使系爭建物之分間僅剩 4 個使用單元，未達 6 個以上使用單元，毋須依規定辦理建築物公共安全檢查簽證及申報，惟查訴願人於 114 年 6 月 9 日以電話聯繫

原處分機關其已改善，經原處分機關於 114 年 6 月 10 日前往系爭建物確認其已改善，故此已屬事後改善行為，不影響本件違規事實之成立。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人係第 4 次違反建築法第 77 條第 3 項規定，依同法第 91 條第 1 項第 4 款及裁罰基準第 4 點附表二項次 19 等規定，處訴願人 12 萬元罰鍰，並限於 114 年 7 月 7 日前補辦手續，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、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 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 李 瑞 敏
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 9 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）