

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 11 日北市都建字第 11460249302 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○○號○○樓（下稱系爭建物），領有 XX 使字 XXX 號使用執照，核准用途為集合住宅（建物登記面積為 153.45 平方公尺，含陽臺、花台）。案外人○○○（下稱○君）於民國（下同）108 年 10 月 1 日向訴願人承租系爭建物，租賃期間自 108 年 10 月 1 日起至 110 年 9 月 30 日止。系爭建物有分間為 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，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。○君於 110 年 4 月 27 日以場所名稱「○○○寄宿舍」辦理系爭建物之「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之公共安全檢查簽證及申報（申報樓地板面積為 264.05 平方公尺），經原處分機關於 110 年 5 月 6 日查核合格予以備查，下次應申報期間為 114 年 1 月 1 日至 114 年 3 月 31 日，惟系爭建物於辦理 110 年度建築物公共安全檢查簽證及申報後，即無申報紀錄。嗣經原處分機關審認系爭建物所有權人即訴願人未依規定辦理系爭建物公共安全檢查簽證及申報，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 款及臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準第 4 點附表二項次 19 等規定，以 114 年 6 月 11 日北市都建字第 11460249302 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 114 年 6 月 30 日前補辦系爭建物公共安全檢查簽證及申報，逾期將依法連續處罰。原處分於 114 年 6 月 18 日送達，訴願人不服，於 114 年 7 月 10 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，在中央為內政部；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、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、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。」行為時第 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。」

行為時第 2 條附表一 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。

行為時第 2 條附表二 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 樓地板 面積	檢查及申報期間		施行 日期
			頻率	期間	
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；同一建築物供二種以上不同之用途使用時，應依各該使用之樓地板面積按本範圍認定之：……二十、六層以上之集合住宅（公寓）。……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：「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。」

111 年 3 月 9 日內授營建管字第 1110804387 號函釋：「有關民宿 6 間客房以上是否屬建築法所稱供公眾使用建築物認定疑義 1 案，請依說明辦理，請查照。說明：……有關供公眾使用建築物之範圍，依本部 99 年 3 月 3 日台內營字第 0990801045 號令規定：『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；同一建築物供二種以上不同之用途使用時，應依各該使用之樓地板面積按本範圍認定之：……二十、六層以上之集合住宅（公寓）。……』另依本部 107 年 4 月 24 日台內營字第 1070803969 號令規定：『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。……』旨揭民宿建築物倘為『六層以上之集合住宅（公寓）』或『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』，方屬供公眾使用建築物。」

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。
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、本件訴願理由略以：系爭建物現為訴願人及家人自用住宅，已於 113 年 9 月向臺北市稅捐稽徵處完成自用住宅申請；訴願人前於 113 年 4 月即要求前租客將屋況回復原狀並於同年 6 月底收回房屋，現場經訴願人親驗屋內格局已完全恢復，房屋數亦只有 4 間，無任何非法隔間或營業設施，亦非寄宿舍。訴願人於 114 年 5 月 16 日驚見信箱貼有建築物公共安全檢查不合格場所標示單，惟訴願人並未接獲任何公文或通知，事前亦無相關單位要求補辦申報或說明情形，經向原處分機關詢問得知本案係因前租客在承租系爭建物期間自行隔間出租及辦理公共安全檢查簽證及申報，並非訴願人所為申報。訴願人作為屋主已依約要求前租客將屋況回復原狀並收回，且重新申請地價稅及房屋稅適用自用住宅稅率，對租客先前行為並無知情或可控制之權限。系爭建物於 113 年 6 月後內裝隔間用途事實上已非寄宿（屬 H-1 類場所），臺北市稅捐稽徵處亦實質審查處所隔間數量及使用用途為自用住宅，故依規定無須進行建築物公共安全檢查簽證及申報，請撤銷原處分。

三、查系爭建物有分間為 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，前經承租人○君辦理系爭建物之 110 年度公共安全檢查簽證及申報，惟訴願人未依規定辦理系爭建物之 114 年度公共安全檢查簽證及申報，有系爭建物使用執照存根、建物標示相關部別列印資料、公安資訊系統列印畫面等影本附卷可稽。

四、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。本件訴願人為系爭建物所有權人，依上開規定固負有辦理系爭建物公共安全檢查簽證及申報義務。惟查訴願人主張其於 113 年 4 月要求租客將屋況回復原狀並於 113 年 6 月底收回房屋，屋內格局已完全恢復，房屋數亦只有 4 間，並非寄宿舍，且於 113 年 9 月向臺北市稅捐稽徵處完成自用住宅申請，且亦於訴願時提出臺北市稅捐稽徵處 113 年 9 月 19 日北市稽大安甲字第 1135307440A 號函影本供核，該函載明：「……說明：一、依據臺端 113 年 9 月 6 日申請書辦理（113 年 9 月 16 日大安收文）。二、……本案核准之土地地上房屋如有供出租、營業、戶籍遷出或使用情形變更等情事，請依規定，向本處大安分處申報。三、地上房屋門牌：○○街○○號○○樓房屋自 113 年 7 月起按自住家用稅率 1.2% 課徵房屋稅。」並附有系爭建物屋內現況照片。則訴願人所訴是否屬實？倘系爭建物於 114 年 3 月 31 日申報期限前已無分間為 6 個以上使用單元之情事，則訴願人是否仍須辦理系爭建物之 114 年度公共安全檢查簽證及申報？不無疑義。且依原處分機關稽查人員於 114 年 6 月 26 日現場稽查時，亦確認系爭建物目前現況隔間為 4 個使用單元，未達應辦理建築物公共安全檢查簽證及申報之規模，有 114 年 6 月 26 日現場採證照片可憑。原處分機關雖以 114 年 7 月 23 日北市都建字第 1143044006 號函檢送答辯書陳明，原處分機關所屬臺北市建築管理工程處以 113 年 12 月 13 日北市都建使字第 1136198147 號函通知○○○寄宿舍請依規定辦理申報作業，承租人○君亦曾辦理系爭建物 110 年度公共安全檢查簽證及申報，訴願人主張系爭建物於 113 年 6 月後已非寄宿舍，惟截至 114 年 3 月為止原處分機關未曾接獲訴願人將隔間居室更改為未滿 6 間相關證明，訴願人於該期間仍有應申報而未申報之事實等語。然原處分機關就上開疑義並未說明，僅以訴願人未於申報期間提出系爭建物分間未達 6 個使用單元相關證明為由，逕予裁處，尚嫌率斷。前揭疑義涉及原處分合法性之認定，遍查全卷猶

有未明，亦無相關資料或說明可供審究，容有予以釐清確認之必要。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。

五、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（請假）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍

委員 邱 駿 彥

委員 陳 衍 任

委員 陳 佩 慶

委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 9 月 22 日

本案依分層負責規定授權人員決行