

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 101 年 11 月 2 日北市都建字第 10164383000 號

函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人於本市中山區○○路○○號○○樓之○○建築物（下稱系爭建物，領有 59 使字第 xxxx 號使用執照，原核准用途為集合住宅）獨資設立「○○行」，經營不動產租賃業。經本府觀光傳播局於民國（下同）101 年 8 月 31 日至上址稽查，查獲該址懸掛市招「○○」，設有接待櫃檯，房間數有 5 間，其中 1 間為自住，另 4 間房設有住宿備品櫃，復經該局於 101 年 9 月 3 日

、4 日查得訴願人於網站刊登以日或週之住宿或休息而收取費用之廣告招攬業務，審認訴願人未申領旅館業登記證即經營旅館業務，違反發展觀光條例第 24 條第 1 項規定，而依同條例第 55 條第 3 項規定，以 101 年 9 月 25 日北市觀產字第 10130976300 號裁處書予以裁罰，並以同日

北市觀產字第 10130976301 號函檢送上揭裁處書予原處分機關所屬本市建築管理工程處處處理。嗣經原處分機關審認訴願人於系爭建物經營旅館業，屬建築物使用類組及變更使用辦法所定之 B 類商業類第 4 組 B-4 類組，供不特定人士休息住宿之場所，惟從未依規定辦理建築物公共安全檢查及申報，違反建築法第 77 條第 3 項規定，爰依建築法第 91 條第 1 項第 4 款規定，以

101 年 11 月 2 日北市都建字第 10164383000 號函處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於 1

01 年 11 月 30 日前補辦公共安全檢查簽證及申報。該函於 101 年 11 月 7 日送達，訴願人不服，於

101 年 11 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，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。」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.....等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」第 77 條第 1 項、第 2 項及第 3 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。」「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.....。」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。」

類別	B 類
	商業類
類別定義	供商業交易、陳列展售、娛樂、餐飲、消費之場所。
組別	B-4
組別定義	供不特定人士休息住宿之場所。

附表一 建築物之使用類別、組別及其定義（節錄）

類組	使用項目舉例
B-4	..... 2. 旅社、旅館、賓館等類似場所.....。

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 2 條第 1 項規定：「本辦法所稱建築物公共安全檢查申報人（以下簡稱申報人），為建築物所有權人或使用人。」第 3 條規定：「建築物公共安全檢查申報期間及施行日期，如附表一。」第 4 條第 1 項規定：「經中央主管建築機關認可之專業機構或人員應依建築物公共安全檢查簽證項目辦理檢查，並將檢查簽證結果製成檢查報告書。」第 5 條第 1 項規定：「申報人應備具申報書及檢查報告書向當地主管建築機關申報。」附表一 建築物公共安全檢查申報期間及施行日期（節錄）

類別	B 類	
	商業類	
組別	B-4	
規模	樓地	
	板面	
	積	
檢查及申報期間	頻率	每一年一次
	期間	四月一日至六月三十日止（第二季）
施行日期	八十六年一月一日起	

內政部營建署 91 年 12 月 3 日營建管字第 0912918707 號函釋：「主旨：檢送研商建築法第

77 條第 3 項建築物公共安全檢查申報人之適用順序與主管建築機關決定第 90 條、第 91 條裁罰執行順位.....等事宜會議紀錄乙份 .....六、結論：.....對於違反建築法第 77 條第 3 項規定依同法第 91 條第 1 項規定之處罰時，第 1 次處罰應對建築物使用人... ..」

臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準第 3 點規定：「違反本法之統一裁罰基準如附表。」

附表 違反建築法事件統一裁罰基準表（節錄）

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	……B4……等類組。
（新臺幣：元）或其他處罰	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、使用人或室內裝修業者
備註	欲處所有權人罰鍰，應同時注意是否已構成行政罰法第 7 條第 1 項之故意或過失要件。

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：系爭建物內店招及櫃臺係多年前使用留下來的，店招看板也標明月租，目前 5 間房間其中 2 間自住，3 間分租，且確係月租，並非經營旅館業，也有與住客簽訂合約，至於網站之網路訂房服務，訴願人已於 101 年 6 月間要求其關閉，不知該網站為何還在刊登，住過之客人要貼網頁評價與住宿評論亦非訴願人所能控制，請撤銷原處分。

三、查系爭建物經本府觀光傳播局查獲由訴願人實際經營旅館業，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 B 類商業類第 4 組（B-4），依建築物公共安全檢查簽

證及申報辦法第 3 條附表一規定，系爭建物應每 1 年 1 次，於 4 月 1 日起至 6 月 30 日止  
(第 2

季) 辦理建築物公共安全檢查簽證及申報，惟訴願人從未依上揭規定辦理系爭建物公共  
安全檢查簽證及申報，有本府觀光傳播局 101 年 9 月 25 日北市觀產字第 10130976301 號  
函

檢送同日北市觀產字第 10130976300 號裁處書影本附卷可稽。是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物內店招及櫃臺係多年前使用留下來的，店招看板標明月租，目前  
5 間房間其中 2 間自住，3 間分租，且確係月租，並非經營旅館業，也有與住客簽訂合約  
，至於網站之網路訂房服務，訴願人已於 101 年 6 月間要求其關閉，不知該網站為何還在  
刊登，住過之客人要貼網頁評價與住宿評論亦非訴願人所能控制云云。按建築法第 91 條  
第 1 項第 4 款規定，未依同法第 77 條第 3 項、第 4 項規定辦理建築物公共安全檢查簽證或  
申

報者，處建築物使用人罰鍰並限期改善或補辦手續。查本件訴願人於系爭建物經營旅館  
業，業經本市觀光管理業務主管機關本府觀光傳播局認定訴願人未經領取旅館業登記證  
，在系爭建物內經營旅館業，違反發展觀光條例第 24 條第 1 項規定，而依同條例第 55 條  
第 3 項規定，以 101 年 9 月 25 日北市觀產字第 10130976300 號裁處書處訴願人 9 萬元罰  
鍰在

案，是系爭建物應屬建築物使用類組及變更使用辦法所定之 B 類商業類第 4 組 B-4，供不  
特定人士休息住宿之場所，自應依建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第 3 條附表一規  
定，於每年 4 月 1 日起至 6 月 30 日止 (第 2 季) 辦理建築物公共安全檢查簽證及申報。訴  
願

人既未辦理，依前揭規定，自應受罰。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依前揭  
規定，處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，並限於 101 年 11 月 30 日前補辦公共安全檢查簽  
證及申報，並無不合，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 丁庭宇 (公出)

委員 蔡立文 (代理)

委員 劉宗德

委員 紀聰吉

委員 戴東麗

委員 葉建廷

委員 王韻茹

委員 覃正祥

中華民國 102 年 2 月

委員 傅玲靜  
7 日市長 郝龍斌  
法務局局長 蔡立文決行

如只對本決定罰鍰部分不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）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：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號）