

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 2 人因違反建築法事件，不服原處分機關民國 109 年 9 月 9 日北市都建字第 10932006262 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、本市萬華區○○路○○巷○○號等建築物（下稱系爭建物，建物總面積 2,765.95 平方公尺，建築高度為 32.54 公尺），領有 73 使字第 xxxx 號使用執照，為地上 11 層地下 1 層 41 戶之 RC 造建築物，訴願人等 2 人為上址○○路○○號之所有權人；系爭建物核准用途為店舖、辦公室、集合住宅等；其中辦公室、集合住宅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 G 類辦公、服務類 G-2 組（供商談、接洽、處理一般事務之場所）及 H 類住宿類 H-2 組（供特定人長期住宿之場所），為建築法第 5 條規定供公眾使用之建築物，依建築法第 7 條第 3 項、建築物公共安全檢查簽證及申報辦法（下稱公安申報辦法）第 5 條附表一規定及本府民國（下同）102 年 1 月 23 日府都建字第 10164433500 號公告（下稱 102 年 1 月 23 日公告），其屬 G 類辦公、服務類 G-2 組之場所，且樓地板面積為 500 平方公尺以上未達 2,000 平方公尺者，其建築物應每 4 年 1 次，於 10 月 1 日至 12 月 31 日止（第 4 季）辦理建築物公共安全檢查簽證及申報；其屬 H 類住宿類 H-2 組，為 8 層以上未達 16 層且建築物高度未達 50 公尺之場所者，其建築物則應自 103 年起每 3 年 1 次，於 1 月 1 日至 3 月 31 日止（第 1 季）辦理建築物公共安全檢查簽證及申報。案外人○○○（下稱○君，為系爭建物○○樓之所有權人）委託○○股份有限公司（下稱○○公司）辦理系爭建物（公設部分）103 年度建築物公共安全檢查簽證，並於 104 年 3 月 2 日向原處分機關申報，經原處分機關委託之查核機構○○協會（下稱○○協會）指派查核人員查核後，以 104 年 3 月 10 日 104-K001720-01 號建築物防火避難設施與設備安全檢查申報結果通知書（下稱 104 年 3 月 10 日通知書）通

知○君查核結果，並副知○○公司，該通知書略以：「……通知事項：一、……案內提具改善計畫之檢查簽證項目，限於 104 年 04 月 09 日以前改正完竣並再行申報。二、未依通知事項一第 2 點規定改善申報……，應依建築法第 91 條第 1 項規定處以新台幣六萬元以上三十萬元以下之罰鍰，並得以連續處罰，限期停止使用……」惟改善期限屆至，系爭建物（公設部分）之所有權人（含訴願人等 2 人）並未再行申報。

二、嗣案外人○○○（下稱○君）委託○○股份有限公司（下稱○○公司）辦理系爭建物（共用部分）104 年度建築物公共安全檢查簽證，並於 104 年 8 月 31 日向原處分機關申報，經原處分機關委託之查核機構○○協會指派查核人員查核後，以 104 年 9 月 4 日 104-K007192-01 號建築物防火避難設施與設備安全檢查申報結果通知書（下稱 104 年 9 月 4 日通知書）通知○君查核結果，並副知○○公司，該通知書略以：「……通知事項：一、……案內提具改善計畫之檢查簽證項目，限於 105 年 03 月 02 日以前改正完竣並再行申報。二、未依通知事項一第 2 點規定改善申報……，應依建築法第 91 條第 1 項規定處以新台幣六萬元以上三十萬元以下之罰鍰，並得以連續處罰，限期停止使用……」惟改善期限屆至，系爭建物（共用部分）之所有權人（含訴願人等 2 人）亦未再行申報。原處分機關審認系爭建物（公設部分）之所有權人（含訴願人等 2 人）迄未完成系爭建物年度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 款及臺北市府處理違反建築法事件統一裁罰基準第 3 點附表項次 19 規定，以 109 年 9 月 9 日北市都建字第 10932006261 號函（下稱 109 年 9 月 9 日函）檢送同日期北市都建字第 10932006262 號裁處書（下稱原處分）處系爭建物（公設部分）之所有權人（含訴願人等 2 人）新臺幣 6 萬元罰鍰，並限於文到後次日起 30 日內補辦手續，並將辦理情形回報原處分機關，倘逾期仍未辦理，得連續處罰，並限期停止其使用。訴願人等 2 人不服，於 109 年 9 月 25 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人等 2 人於訴願書記載：「……109 年 9 月 9 日北市都建字第 10932006261 號……請撤銷此次之罰款……」惟原處分機關 109 年 9 月 9 日函僅係檢送原處分等予訴願人等 2 人等，揆其真意，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。.....。」「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
G 類	辦公、服務類	供商談、接洽、處理一般事務或一般門診、零售、日常服務之場所。	G-2	供商談、接洽、處理一般事務之場所。
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
G-2	 2.一般事務所、自由職業事務所、辦公室（廳）.....等類似場所。
H-2	1.集合住宅、住宅、民宿.....。

（三）整幢建築物有供二種類組以上之用途使用且各類組分屬不同所有權者，以各類組為申報客體；其申報規模應以該幢各類組樓地板面積分別合計之，若有類組達應申報規模者，同類組之所有權人或使用人應依該類組之申報頻率辦理申報；同年度應申報之類組，其所有權人或使用人得就申報範圍，共同以最高申報規模類組之申報期間完成檢查後申報。

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、六層以上之集合住宅（公寓）……」

內政部營建署 93 年 2 月 12 日營署建管字第 0930003053 號函釋：「……二、按未依建築法第 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。依同法第 91 條規定，處建築物所有權人、使用人新台幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，……。次查本署 88 年 7 月 20 日 88 營署建字第 20488 號函說明三略以，『……按住宅、集合住宅類（H-2 類）建築物以「避難層出入口」等共用部分為檢查項目，故對未辦理建築物公共安全檢查簽證及申報者，其處罰以該幢建築物區分所有權人、使用人全體為一處罰對象。』在案，本案仍請依上開規定辦理。……」

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（新臺幣：元）或其他處罰	分類	第 1 次
	……G2……H2 等類組。	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……。」

102 年 1 月 23 日府都建字第 10164433500 號公告：「……主旨：公告本市 11 層以上集合住宅（H2 類組）自民國 103 年 1 月 1 日起應辦理建築

物公共安全檢查簽證及申報。……。」

三、本件訴願理由略以：系爭建物已申報 2 次，2 次都有多項缺失，至今仍未改善，原處分機關並未依法通知 30 日內改正完竣，並送請復核，亦有疏失；系爭建物並無管委會，也無管理負責人，申報人僅以私人代表委託專業機構檢查簽證，之後也未將缺失通知所有權人改善；原處分機關只有在處罰時才通知所有權人，而未於處罰前通知，有違誠信，且因新冠肺炎、消防訓練講習延期，證照更換都有延後，致延誤今年之申報；請撤銷罰款。

四、查系爭建物依公安申報辦法第 5 條附表一規定及本府 102 年 1 月 23 日公告，其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 G 類辦公、服務類 G-2 組之場所，且樓地板面積為 500 平方公尺以上未達 2,000 平方公尺者，其建築物應每 4 年 1 次，於 10 月 1 日至 12 月 31 日止辦理建築物公共安全檢查簽證及申報；其屬 H 類住宿類 H-2 組之 8 層以上未達 16 層且高度未達 50 公尺之建築物，應自 103 年起每 3 年 1 次，於 1 月 1 日至 3 月 31 日止辦理建築物公共安全檢查簽證及申報。再查案外人○君委託專業機構○○公司辦理系爭建物（公設部分）103 年度建築物公共安全檢查簽證，並於 104 年 3 月 2 日申報，經原處分機關委託之查核機構檢查結果為「案內提具改善計畫之檢查簽證項目，限於 104 年 4 月 9 日以前改正完竣並再行申報」，惟改善期限屆至，系爭建物（公設部分）之所有權人（含訴願人等 2 人）並未再行申報；又案外人○君委託○○公司就系爭建物（共用部分）檢查簽證，於 104 年 8 月 31 日向原處分機關辦理 104 年度建築物公共安全檢查簽證及申報，經原處分機關委託之查核機構檢查結果為「案內提具改善計畫之檢查簽證項目，限於 105 年 3 月 2 日以前改正完竣並再行申報」，惟改善期限屆至，系爭建物（共用部分）之所有權人（含訴願人等 2 人）亦未再行申報；有系爭建物使用執照存根、系爭建物之建築物公安申報資料登錄列印畫面、建築物防火避難設施與設備安全檢查申報結果通知書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人等 2 人主張申報人僅以私人代表委託專業機構檢查簽證，未將缺失通知所有權人改善；原處分機關未於處罰前通知所有權人改善云云。經查：

（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；違反者，處建築物所有權人、使用人等 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續；使用類組屬 G 類辦公、服務類 G-2 組之場所，且樓地板面積為 500 平方公尺以上未達 2,000 平方公尺者，其建築物應每 4 年 1 次，於 10 月 1 日至 12 月 31 日止辦理建築物公共安全檢查簽證及申報；使用類組屬 H 類住宿類 H-2 組之場所，8 層以上未達 16 層且建築物高度未達 50 公尺者，其建築物應每 3 年 1 次，於 1 月 1 日至 3 月 31 日止辦理建築物公共安全檢查簽證及申報；本市 11 層以上集合住宅（H2 類組）自 103 年 1 月 1 日起應辦理建築物公共安全檢查簽證及申報；揆諸建築法第 77 條第 3 項、第 91 條第 1 項第 4 款、公安申報辦法第 5 條附表一等規定及本府 102 年 1 月 23 日公告自明。

- （二）查系爭建物依前開規定，應依各類組申報頻率，向原處分機關辦理年度建築物公共安全檢查簽證及申報，始為合法；系爭建物之所有權人（含訴願人等 2 人）依法應負有辦理系爭建物公共安全檢查簽證及申報義務。本件案外人○君及○君雖曾分別於 104 年 3 月 2 日、104 年 8 月 31 日，就系爭建物（公設部分）辦理 103 年度及 104 年度建築物公共安全檢查簽證及申報，其經原處分機關委託之查核機構台灣公安協會檢查結果，就案內提具改善計畫之檢查簽證項目，分別限於 104 年 4 月 9 日、105 年 3 月 2 日以前改正完竣並再行申報，已如前述。惟於期限屆至，申報義務人即系爭建物（公設部分）之所有權人（含訴願人等 2 人）或使用人並未改正完竣再行申報，迄未再辦理系爭建物年度公共安全檢查簽證及申報，依規定自應受罰。至訴願人等 2 人雖主張申報人僅以私人代表委託專業機構檢查簽證，未將缺失通知所有權人改善等語，惟此屬其等間之私法關係，訴願人等 2 人尚不得據以主張免除建築法規定其等應辦理系爭建物公共安全檢查簽證及申報義務之責任；且姑不論系爭建物 103 年度及 104 年度建築物公共安全檢查簽證及申報作業是否有辦理缺失改正等而完成申報程序，均無礙本案系爭建物迄未按公安申報辦法第 5 條附表一規定之頻率辦理建築物公共安全檢查簽證及申報之認定；是其等之主張，尚難採據。從而，本件原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、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 袁 秀 慧
委員 張 慕 貞
委員 王 韻 茹
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 洪 偉 勝
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 109 年 12 月 23 日

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：臺北市士林區福國路 101 號）