

訴 願 人 ○○管理委員會

代 表 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111年11月9日北市都建字第11130739392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

一、本市大安區○○○路○○段○○號等建築物（下稱系爭建物），領有64使字第xxxx號使用執照，為地上16層，地下2層之鋼筋混凝土造建築物，核准用途為集合住宅等。原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）會同本市及新北市建築師公會於民國（下同）111年3月16日至系爭建物聯合稽查，發現系爭建物共用部分安全梯之防火門，計有27樘門扇五金零件損壞，影響功能使用，涉及影響公共安全情事，原處分機關乃以111年3月22日北市都建字第11161217883號函（下稱111年3月22日函）通知訴願人，限期於111年3月31日前改善修復，屆期經複查仍未改善者將依法裁罰。111年3月22日函於111年3月24日送達。嗣建管處於111年4月1日派員前往系爭建物複查發現違規情事仍未改善，原處分機關審認違反建築法第77條第1項規定，爰依同法第91條第1項第2款規定，以111年4月11日北市都建字第11161272212號裁處書（下稱111年4月11日裁處書）處訴願人之代表人○○○（下稱○君）新臺幣（下同）6萬元罰鍰，並限於111年5月15日前改善修復，111年4月11日裁處書於111年4月13日送達。嗣經建管處111年5月16日派員至系爭建物複查，發現有1樓、地下1樓及地下2樓共用部分安全梯之防火門共9樘仍未改善，審認係第2次違反建築法第77條第1項規定，爰依同法第91條第1項第2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點等規定，以111年6月10日北市都建字第11161426282號裁處書（下稱111年6月10日裁處書）處○君12萬元罰鍰，並限於111年6月30日前改善修復。○君不服111年6月10日裁處書，向本府提起訴願，經本府以111年10月28日府訴二字第1116085180號訴願決定將111年6月10日裁處書撤銷，命原處分機關於決定書送達之次日起30日內另為處分在案。

二、嗣經原處分機關按本府上開訴願決定意旨重新審查後，依111年5月16日查得之情形，審認訴願人未維護建築物合法使用與其構造及設備安全，違反建築法第77條第1項規定，爰依同法第91條第1項第2款及裁罰基準第4點規定，以111年11月9日北市都建字第11130739392號裁處書（下稱原處分）處訴願人12萬元罰鍰。原處分於111年11月16日送達，訴願人不服，於111年12月8日經由原處分機關向本府提起訴願，112年1月10日、2月8日、3月22日補正訴願程式，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。」

建築技術規則建築設計施工編第76條第3款規定：「防火門窗係指防火門及防火窗，其組件包括門窗扇、門窗樑、開關五金、嵌裝玻璃、通風百葉等配件或構材；其構造應依左列規定：……三、常時關閉式之防火門應依左列規定：（一）免用鑰匙即可開啟，並應裝設經開啟後可自行關閉之裝置。（二）單一門扇面積不得超過三平方公尺。（三）不得裝設門止。（四）門扇或門樑上應標示常時關閉式防火門等文字。」

內政部111年2月22日台內營字第1110803161號函釋：「……說明：……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……」

臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準第4點規定：「違反本法之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（節錄）

項次	17		
違反事件	未維護建築物合法使用與其構造及設備安全（含防火區劃之防火門設栓、上鎖或於逃生避難動線堆置雜物）。		
法條依據	第91條第1項第2款		
統一裁罰基準（新臺幣：元）或其他處罰	分類	第1次	第2次
	……H類組等類組之場所。	處6萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。	處12萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。
裁罰對象	建築物所有權人、使用人。		

第5點規定：「前點違規次數之計算，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：原處分所指附件計8樁安全門，原處分以9樁計算，已然有誤。而○○梯、○○梯、○○梯出入口為他人具所有權之土地，該所有權人不同意他人通行，管委會實無任何理由要求土地所有權人開放作為防火梯出入，訴願人應無可歸責事由。原處分裁罰顯非合法適當，請予以撤銷。
- 三、查本件前經本府以 111年10月28日府訴二字第1116085180號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起30日內另為處分。」撤銷理由略以：「……四、……查系爭管委會為系爭建物之公寓大廈管理組織；建管處於 111年4月1日派員前往系爭建物複查發現系爭建物共用部分安全梯之防火門違規情事仍未改善，以第 1次裁處書處訴願人6萬元罰鍰，並限於 111年5月15日前改善修復。嗣經建管處於111年5月16日派員前往系爭建物複查，違規情事仍未改善……依前開內政部111年2月22日台內營字第1110803161號函釋意旨，應以系爭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？……此涉及處分對象合法性之認定，容有究明釐清之必要。……」原處分機關爰依上開訴願決定撤銷意旨，依 111年 5月16日查得系爭建物仍有事實欄所述違規仍未改善情事，審認訴願人未維護建築物合法使用與其構造及設備安全，有系爭建物使用執照存根、111年4月11日裁處書及送達證書、111年5月16日系爭建物之共用部分初檢紀錄表暨不合格改善計畫書、現場採證照片等影本附卷可稽，原處分固非無據。
- 四、惟依原處分主旨欄、事實及理由欄所載，本件係按裁罰基準第 4點規定之第2次違規裁罰額度處12萬元罰鍰，然按裁罰基準第5點規定：「前點違規次數之計算，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，經送達且未經撤銷之次數累計之。」本件經洽原處分機關據表示，訴願人於111年5月16日（違規日）往前回溯3年內，未曾因違反建築法第77條第1項規定經原處分關裁罰；本次裁處係因與 111年4月11日裁處書所指111年4月1日查得違規事實為同一違規地點而予累計。復查111年4月11日裁處書之相對人為○君，並非訴願人，則原處分將該 111年4月1日查得之違規事實計入累計次數，而對訴願人加重裁罰，難謂與上開裁罰基準第 5點規定相符，應再由原處分機關予以釐清確認。又訴願人主張○○梯、○○梯、○○梯出入口為他人所有之土地等，是否屬實？是否非位於系爭建物共有或約定共有部分？倘訴願人所述屬實，是否會影響該部分違規行為人之認定？遍查全卷，原處分機關就訴願人之主張未予調查確認，則原處分機關就111年5月16日查得上開○○梯、○○梯、○○梯出入口有安全梯無區劃及安全梯封閉出入口之違規情事逕予裁處訴願人，尚嫌率斷，亦有再予釐清確認之必要。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。

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（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

委員 邱 駿 彥

委員 郭 介 恒

委員 宮 文 祥

中華民國 112 年 4 月 20 日