

訴 願 人 ○○管理委員會

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

參 加 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 100 年 7 月 29 日北市都建字第 10034574800 號及第 10034574801 號函，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 60 日內另為處分。

事實

一、本市中正區○○路○○段○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 98 使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為「門廳、管理員室、一般事務所、管委會使用空間、車道」。前經原處分機關至系爭建物勘查，發現有未經核准擅自變更 1 樓外牆構造情事，審認訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃以民國（下同） 99 年 10 月 12 日北市都建字第 0996

2615500 號函命訴願人於文到 15 日內改善完成或補辦手續；嗣依○○○建築師事務所申請，考量製作及整理相關文件及圖說時程，而以 99 年 11 月 19 日北市都建字第 099732072 00 號函，將前開補辦手續時程延至 99 年 12 月 9 日，並副知訴願人在案。

二、本案嗣經原處分機關數次派員至現場複查，查得旨揭變更外牆構造仍未改善或完成補辦手續，爰以 100 年 2 月 22 日北市都建字第 10061909200 號及 100 年 3 月 23 日北市都建字第 100

62026100 號函，各處案外人○○○新臺幣（下同）8 萬元及 10 萬元罰鍰。○○○不服該 2 函，向本府提起訴願，前經本府以本件違規行為人究係訴願人，抑或係實際決議之區分所有權人？不無疑義。原處分僅以工程報價單上有訴願人簽名而對之連續處以罰鍰尚嫌率斷為由，以 100 年 6 月 15 日府訴字第 10009038300 號訴願決定撤銷該 2 函，由原處分機關

關

於決定書送達之次日起 60 日內另為處分在案。本府嗣以 100 年 6 月 24 日府都建字第 10034

574810 號函請訴願人提供違規行為人資料，經訴願人透過本市議會議員轉交其 100 年 7 月 14 日旅行函字第 100071403 號函，說明其即為違規行為人，原處分機關審認訴願人違

反建築法第 73 條第 2 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項規定，以 100 年 7 月 29 日北市都建字

第 10034574800 號及第 10034574801 號函，各處訴願人 6 萬元罰鍰。該 2 函於 100 年 8 月 2 日

送達，訴願人不服，於 100 年 8 月 24 日向本府提起訴願，9 月 2 日補正訴願程式，並據原處

分機關檢卷答辯。

理由

一、查參加人○○○為系爭建物所在大樓○○樓之區分所有權人，與訴願人法律上利害關係相同，依訴願法第 28 條第 1 項規定，准其參加訴願，合先敘明。

二、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 8 條規定：「本法所稱建築物之主要構造，為基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。」第 73 條第 2 項前段規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。」第 91 條第 1 項第 1 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：一、違反第七十三條第二項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者。」

公寓大廈管理條例第 3 條第 2 款、第 4 款及第 9 款規定：「本條例用辭定義如下：.....

二

、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。.....四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。.....九、管理委員會：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，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。」第 10 條第 2 項規定：「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。.....」第 11 條第 1 項規定：「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。」

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.....。」

三、本件訴願理由略以：原處分機關承辦人於 100 年 2 月 25 日議員召開之協調會中，曾說明本件可用土地法第 34 條之 1 規定辦理，並將送請內政部解釋。但其後訴願人仍收到罰單，卻未收到內政部之解釋函。嗣原處分機關在 3 月 24 日協調會中又說明依建築法規系爭建物不得辦理外牆變更，說法不一難昭折服，請撤銷原處分。

四、查系爭建物之違規情事，經原處分機關至現場勘查屬實，有 98 使字第 XXXX 號使用執照存根及採證照片等影本附卷可稽，本件原處分機關重為處分，依訴願人自承為違規行為人而予以處罰，固非無見。

五、惟查，依據建築法第 91 條第 1 項規定，違反同法第 73 條第 2 項規定未經核准變更使用擅自

使用建築物者，其受處罰人應係建築物所有權人、使用人或機械遊樂設施之經營者。又依公寓大廈管理條例第 3 條第 2 款及第 11 條規定，公寓大廈之區分所有權人就其共用部分是按其應有部分成立分別共有關係，共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之；所謂應有部分，係指分別共有人得行使權利之比例，而非指共有物之特定部分，因此分別共有之各共有人，係按其應有部分之比例，對於共有物之全部行使權利並負擔義務。（最高行政法院 98 年度判字第 452 號判決參照）。又於同一建築物有數區分所有權人，如有於共用部分違規使用建築物之情形，主管機關依上開建築法相關規定，應對全體區分所有權人裁處罰鍰，並令彼等限期改善或補辦手續，惟如違規使用建築物係區分所有權人或使用人之其中個人行為，主管機關依情形自得對該行為人予以處罰（臺中高等行政法院 98 年度訴字第 482 號判決參照）。而系爭建物係區分所有之住宅大樓，本件訴願人係系爭建物之管理委員會，依上揭公寓大廈管理條例第 3 條第 9 款規定，其權責僅在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。則本件應以何者為受處分對象，自應依前揭行政法院判決意旨辦理。又本件前經本府以本件違規行為人究係○○○，抑或係實際決議之區分所有權人？實際參與會議決定系爭建物 1 樓外牆拆除者，究係何人？不無疑義。而以 100 年 6 月 15 日府訴字第 10009

038300 號訴願決定撤銷前案原處分，令原處分機關另為處分。然原處分機關並未詳加查明與釐清法令，僅以訴願人函復自稱為行為人，即對訴願人各處 6 萬元（2 件合計處 12 萬元）罰鍰，尚嫌率斷。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 60 日內另為處分。

六、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 蔡立文
副主任委員 王曼萍
委員 劉宗德

委員 陳 獅
委員 紀 吉
委員 戴 麗
委員 柯 東
委員 葉 格
委員 范 建
委員 王 鐘
委員 傅 廷
委員 傅 靖

中華民國 100 年 12 月 8 日
市長 郝 龍 煊
訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行