臺北市政府 102.08.14.　府訴二字第 10209121800 號訴願決定書

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 102 年 5 月 9 日北市都建字第 10262165500 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人所有本市南港區○○○路○○段○○號○○樓之○○建物（下稱系爭建物），領有 87 使字 xxx 號使用執照，核准用途為日常用品零售業，因有未經申請許可擅自變更外牆構造情事，經原處分機關以民國（下同）101 年 7 月 27 日北市都建字第 1016224210M 號函通知訴願人於文到 30 日內以書面陳述意見，嗣訴願人提出陳述意見並經原處分機關於 101 年 11 月 1 日會勘

後續查證，以 102 年 3 月 19 日北市都建字第 1027586560M 號函通知訴願人，該案將依法續處。

嗣原處分機關審認訴願人違反建築法第 77 條第 1 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項規定，以 10

2 年 5 月 9 日北市都建字第 10262165500 號函通知訴願人於文到 20 日內回復原狀或申請變更使用

執照。該函於 102 年 5 月 15 日送達，訴願人不服，於 102 年 5 月 30 日經由原處分機關向本府提

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，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 1 款、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：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。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。」

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 8 條第 8 款規定：「本法第七十三條第二項所定有本法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之規定如下：.....八、建築物之共同壁、分戶牆、外牆.....之變更。」

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：系爭建物未經核准擅自變更外牆乙案，係發生於 89 年 7 月 27 日並經建管單位拆除結案，應屬原拆除單位不依工程常規施作致構造與設備不安全，訴願人未更動拆後狀況，也無主觀可歸責事由；原處分機關對已結案之案件再為裁處，未遵守司法院釋字第 525 號解釋；況原處分已逾行政罰法第 27 條裁處權時效。

三、系爭建物有未經申請許可擅自變更外牆構造情事，有 87 使字 xxx 號使用執照存根、平面圖及採證照片等影本附卷可稽。是本件違規事證明確，堪予認定。

四、至訴願人主張系爭建物未經核准擅自變更外牆乙案，係發生於 89 年 7 月 27 日並經建管單位拆除結案，應屬原拆除單位不依工程常規施作致構造與設備不安全，訴願人未更動拆後狀況，也無主觀可歸責事由云云。按建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全，違者應予處罰，建築法第 77 條第 1 項及第 91 條第 1 項分別定有明文

。查系爭建物未經申請許可擅自變更外牆構造，而訴願人既為系爭建物之所有權人，為建築法第 91 條規定之管制對象，屬狀態責任之義務人，依法應維護系爭建物合法使用與其構造及設備安全並應對系爭建物所生違反建築法秩序與安全之狀態負有排除責任，是系爭建物既有擅自變更外牆之情事，訴願人顯未維護建築物之合法使用與其構造及設備安全，原處分機關自得依法命其回復原狀或申請變更使用執照。復查系爭建物陽臺前因未經申請許可，於陽臺加鋁窗及拆除外牆，經本府工務局（主管之建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥原處分機關）以 89 年 7 月 27 日北市工建字第 8933415900 號違建拆除通知單

通知應予拆除，嗣業由違建戶自行拆除鋁窗結案在案，有卷附違建拆除通知單、結案報告單及現場採證照片等影本可稽。是訴願主張，與事實未符，不足採據。另訴願人主張原處分已逾行政罰法第 27 條裁處權時效一節。查本件原處分命訴願人限期回復原狀或申請變更使用執照，乃為直接排除一定危險或具體危害，回復建築法所管制之秩序與安全之行政管制措施，其性質非屬行政罰，是並無行政罰法裁處權時效適用問題。訴願主張，似有誤解，不足採據。從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，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　王　曼　萍（代理）

委員　劉　宗　德

委員　紀　聰　吉

委員　戴　東　麗

委員　柯　格　鐘

委員　葉　建　廷

委員　范　文　清

委員　王　韻　茹

委員　傅　玲　靜

委員　吳　秦　雯

中華民國　102　年　8　月　14　日市長　郝龍斌

法務局局長　蔡立文決行

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）