

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 7 月 10 日北市都建字第 10262107800 號

及 102 年 9 月 5 日北市都建字第 10262379500 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

一、關於 102 年 7 月 10 日北市都建字第 10262107800 號函部分，訴願駁回。

二、關於 102 年 9 月 5 日北市都建字第 10262379500 號函部分，訴願不受理。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 10162242109 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 10275865609 號函通知訴願人，該案將依法續處。

嗣原處分機關查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 10262164300 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 13 日送達，惟迄至 102 年 7 月 4 日原處分機關派員再至現場勘查，訴願

人仍未依前揭函旨回復原狀或申請變更使用執照，原處分機關乃審認訴願人違反建築法第 77 條第 1 項規定，爰依同法第 91 條第 1 項規定，以 102 年 7 月 10 日北市都建字第 10262107800 號函

，處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於文到 30 日內依規定補辦手續或自行改善完成。該函於 102 年 7 月 17 日送達，訴願人不服，於 102 年 8 月 12 日向本府提起訴願。嗣因訴願人遲

未繳納罰鍰，原處分機關乃以 102 年 9 月 5 日北市都建字第 10262379500 號函，通知訴願人於

102 年 9 月 27 日前繳納罰鍰。訴願人於 10 月 3 日復追加不服原處分機關 102 年 9 月 5 日北市都建字

第 10262379500 號函及補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、關於 102 年 7 月 10 日北市都建字第 10262107800 號函部分：

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 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、本件訴願及補充理由略以：系爭外牆案現今狀態並非訴願人所為，對於未經核准擅自變更外牆之結果亦無故意或過失，原處分機關未予詳查，遽行裁處訴願人，自有未洽。且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，經原處分機關以 102 年 5 月 9 日北市都建字第 10262164300 號函限期命訴願人於文到 20 日內回復原狀或申請變更使用執照，該

函於 102 年 5 月 13 日送達，惟迄至 102 年 7 月 4 日原處分機關派員再至現場勘查發現仍未改

善，有 87 使字 xxx 號使用執照存根、系爭建物貳層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，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭外牆案現今狀態並非訴願人所為，對於未經核准擅自變更外牆之結果亦無故意或過失，原處分機關未予詳查，遽行裁處訴願人，自有未洽，且原處分已逾行政罰法第 27 條裁處權時效等節。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，經原處分機關依法限期命其回復原狀或申請變更使用執照，惟迄至 102 年 7 月 4 日原處分機關派員再至現場勘查，訴願人仍未依前揭函旨回復原狀或申請變更使用執照，是本件違規事證明確，原處分機關審認訴願人違反建築法第 77 條第 1 項規定，依同法第 91 條第 1 項規定，裁處訴願人 6 萬元罰鍰，並限於文到 30 日

內依規定補辦手續或自行改善完成，即無違誤。又訴願人主張原處分已逾行政罰法第 27 條裁處權時效一節。按建築法第 77 條第 1 項規定，建築物所有權人，就其所有之建築物負有維持其合法使用與其構造及設備安全狀態之義務，建築物若有不符所應維持之狀態時，即構成「狀態責任」義務之違反，故如未維持該建築物合法使用與其構造及設備狀態之情形持續存在，其行政罰之裁處權時效，即無從起算。查本件訴願人既為系爭建物之所有權人，對系爭建物具有事實上管領力，為建築法第 91 條規定之管制對象，屬狀態責任之義務人，揆諸前揭建築法規定，應對系爭建物未經申請許可擅自變更外牆構造所生之違法狀態負有改善責任，且原處分機關在裁罰之前，已發函告知系爭建物之違法狀態，並促其於文到 20 日內回復原狀或申請變更使用執照，自難謂訴願人對於違反改善義務無故意或過失。復查系爭建物未經申請許可擅自變更外牆構造所生之違法狀態仍持續至 102 年 7 月 4 日原處分機關派員勘查現場時，則原處分機關依建築法第 91 條第 1 項規

定

予以裁處，自屬有據，並無逾裁處權時效，訴願主張，容有誤解。從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，此部分應予維持。

五、另有關訴願人申請停止原處分執行乙節，經審酌並無訴願法第 93 條第 2 項規定得停止執行情事，自無停止執行之必要，併予敘明。

貳、關於 102 年 9 月 5 日北市都建字第 10262379500 號函部分：

一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不

當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」

行政法院 62 年度裁字第 41 號判例：「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許。」

二、查前開原處分機關 102 年 9 月 5 日北市都建字第 10262379500 號函，核其內容僅係原處分機

關通知訴願人限期繳納罰鍰之觀念通知，並非對訴願人所為之行政處分，訴願人對之提起訴願，揆諸前揭規定及判例意旨，自非法之所許。

參、綜上論結，本件訴願部分為程序不合，本府不予受理；部分為無理由，依訴願法第 77 條第 8 款及第 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 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 紀 聰 吉

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 10 月 18 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）