

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 10262108500 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 1016224210G 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 1027586560G 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 10262165200 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 14 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 10262108500 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 15 日送達，訴願人不服，於 102 年 8 月 13 日向本府提起訴願，9 月 11 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，系爭建物雖為訴願人所有，但 88 年間即已出租於案外人○○股份有限公司（下稱○○公司）經營使用，本件應屬○○公司未徵得訴願人同意擅自變更外牆，非訴願人所為，依行政罰法第 7 條第 1 項，訴願人無故意或過失，原處分機關逕予裁處實有未洽；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，經原處分機關以 102 年 5 月 9 日北市都建字第 10262165200 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 14 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、至訴願人主張系爭建物雖為訴願人所有，但 88 年間即已出租於案外人○○公司經營使用

，本件應屬○○公司未徵得訴願人同意擅自變更外牆，非訴願人所為，依行政罰法第 7 條第 1 項，訴願人無故意或過失；況原處分已逾行政罰法第 27 條裁處權時效云云。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，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。訴願主張，不足採據。

五、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。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的狀態時，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，原處分自屬有據，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，應予維持。

六、另關於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，尚無停止執行之必要，併予指明。

七、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 傅 玲 靜  
委員 吳 秦 雯

中華民國 102 年 11 月 28 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）