

臺北市政府 103.02.21. 府訴二字第 10309025100 號訴願決定書

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

訴 願 代 理 人 ○○○律師

訴 願 代 理 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 10 月 23 日北市都建字第 10264400200 號

裁處書，提起訴願，本府決定如下：

#### 主 文

訴願駁回。

#### 事 實

本市南港區○○路○○號等建物坐落於本市南港區○○段○○小段○○地號土地，為 1 棟地上 12 層、地下 3 層 RC 造建築物（下稱系爭建物），領有 101 使字第 xxxx 號使用執照，土地使用

分區為○○工業區，依系爭建物之 98 建字第 xxx 號竣工圖，其平面各樓層廁所、機電設備空間及茶水間係留設於共用部分。嗣原處分機關於民國（下同）102 年 7 月 29 日至系爭建物勘查，發現系爭建物之公共廁所入口鎖死，並將廁所與室內之分間牆打通，乃審認訴願人係起造人而有未經核准擅自變更系爭建物各層共用部分空間情事，違反建築法第 77 條第 1 項規定，乃以 102 年 9 月 12 日北市都建字第 10264330600 號函處訴願人新臺幣（下同）30 萬元罰鍰，並

限於文到次日起 1 個月內改善。該函於 102 年 9 月 14 日送達，惟迄至 102 年 10 月 22 日原處分機關

派員再至現場勘查，訴願人仍未改善，原處分機關審認訴願人未維護系爭建物構造及設備合法使用之違規情節重大，並因違反行政法上義務所得之利益及其資產均為龐大，爰依建築法第 91 條第 1 項第 2 款及行政罰法第 18 條第 1 項、第 2 項規定，以 102 年 10 月 23 日北市都建字第 102

64400200 號裁處書處訴願人 360 萬元（第 1 至 12 層，每層 30 萬元，12 層合計 360 萬元）罰鍰，

並限於文到次日起 3 個月內協同社區管理委員會辦理改善。訴願人不服，於 102 年 11 月 18 日向

本府提起訴願，103 年 1 月 21 日及 2 月 12 日補充訴願理由，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。」

行政罰法第 18 條第 1 項、第 2 項規定：「裁處罰鍰，應審酌違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響及因違反行政法上義務所得之利益，並得考量受處罰者之資力。」「前項所得之利益超過法定罰鍰最高額者，得於所得利益之範圍內酌量加重，不受法定罰鍰最高額之限制。」

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：原處分機關未依行政程序法第 102 條規定，通知訴願人陳述意見；訴願人與買受人簽訂之系爭建物買賣契約書均載明系爭建物為「策略型工業區」，買受人均知悉系爭建物非「住宅」，不得擅自變更系爭建物之相關設備；訴願人將系爭建物交付予區分所有權人後，即未占有系爭建物，依最高法院 95 年 1 月份庭長法官聯席會議及 100 年度判字第 1232 號判決見解，訴願人自非系爭建物之使用人，更非違規行為人，原處分顯屬違法，應予撤銷；訴願人將各戶出售並交付予承購戶後，由部分承購戶擅自打通公共廁所與室內之分間牆，部分承購戶將公共廁所上鎖，實與訴願人無涉；行政機關未舉證證明行為人違反行政法上義務行為所得利益已超過法定罰鍰最高額及該所得利益與違反義務行為間有因果關係，無從適用行政罰法第 18 條第 2 項加重罰鍰之規定。

- 三、查系爭建物有擅自變更共用部分情事，經原處分機關於 102 年 7 月 29 日現場勘查，以 102 年 9 月 12 日北市都建字第 10264330600 號函處訴願人 30 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個

月內改善。該函於 102 年 9 月 14 日送達，惟迄至 102 年 10 月 22 日原處分機關派員再至現場

複查，訴願人仍未改善，原處分機關乃審認訴願人未維護系爭建物構造及設備合法使用之違規情節重大，並因違反行政法上義務所得之利益及其資產均為龐大，以 102 年 10 月 23 日北市都建字第 10264400200 號裁處書處訴願人 360 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內協同社區管理委員會辦理改善，有 101 使字第 xxxx 號使用執照存根、系爭建物壹層至拾貳層平面圖及現場採證照片 86 幀等影本附卷可稽。是本件違規事證明確，堪予認定。

四、至訴願人主張其與買受人簽訂之系爭建物買賣契約書均載明系爭建物為「策略型工業區」，買受人均知悉系爭建物非「住宅」，不得擅自變更系爭建物之相關設備；其將系爭建物交付予區分所有權人後，即未占有系爭建物，依最高法院 95 年 1 月份庭長法官聯席會議及 100 年度判字第 1232 號判決見解，訴願人自非系爭建物之使用人，更非違規行為人，原處分顯屬違法，應予撤銷；訴願人將各戶出售並交付予承購戶後，由部分承購戶擅自打通公共廁所與室內之分間牆及將公共廁所上鎖，實與訴願人無涉；行政機關未舉證證明行為人違反行政法上義務行為所得利益已超過法定罰鍰最高額及該所得利益與違反義務行為間有因果關係，無從適用行政罰法第 18 條第 2 項加重罰鍰之規定云云。按建築法第 77 條第 1 項規定乃建築物所有權人、使用人，就其所有、使用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。經檢視案附卷證，系爭建物之公共廁所入口鎖死，並將廁所與室內之分間牆打通（1 樓計 1 處；2 至 12 樓每層樓計 A 棟 2 處，B 棟 4 處

；違規面積 1 樓梯廳 75.0435 平方公尺、第 2 至 12 樓每層 29.3725 平方公尺），原處分機關

就系爭建物第 1 至 12 層之共用部分均分別有違規情形，本應就各樓層予以裁罰，惟原處分機關僅以 102 年 9 月 12 日北市都建字第 10264330600 號函，處訴願人 30 萬元罰鍰，並

限於文到次日起 1 個月內改善。該處分雖有違誤，惟因訴願人未對其提起訴願，是非屬本件訴願審究範圍。又系爭建案於 102 年 12 月 5 日成立「○○委員會」，據訴願代理人○○○律師於 103 年 2 月 17 日至本府訴願審議委員會言詞辯論時陳稱，系爭建物之共用部分係自大樓管理委員會成立後方移交予大樓管理委員會，住戶係分批點交，則原處分機關以訴願人為建築法第 77 條第 1 項規定之使用人為裁處對象，並無違誤。次查原處分機關 102 年 7 月 29 日及同年 10 月 22 日兩度至系爭現場勘查時，訴願人仍為系爭建物共用部分具

有管領力之使用人，縱如訴願人主張係由部分承購戶擅自打通公共廁所與室內之分間牆及

將公共廁所上鎖，惟仍需訴願人明示或默示同意，承購戶方能進入系爭建物就各樓層共用部分分別施作，且訴願人迄未提出其要求承購戶針對共有部分回復原狀或反對承購戶擅自施作之證據資料，是訴願主張，不足採憑。復按行政罰法第 42 條規定，行政機關於裁處前，原則上固應給予受處罰者陳述意見機會；惟依該條第 6 款規定，裁處所根據之事實，客觀上明白足以確認者，得不予陳述意見之機會。本件原處分機關 102 年 7 月 29 日派員至系爭建物現場勘查發現訴願人擅自變更相關設施設備之事實，復經 102 年 10 月 22 日再次派員至系爭建物現場勘查發現訴願人仍未改善，該事實客觀上已明白足以確認，縱原處分機關未給予陳述意見機會，亦難認有程序違誤之情形。

五、再查本件原處分機關審認訴願人未維護系爭建物構造及設備合法使用之違規情節重大，並因違反行政法上義務所得之利益及其資產均為龐大，爰依建築法第 91 條第 1 項第 2 款及行政罰法第 18 條第 1 項、第 2 項規定，處訴願人 360 萬元（第 1 至 12 層，每層 30 萬元，12 層

合計 360 萬元）罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內協同社區管理委員會辦理改善。惟原處分機關於原裁處書、答辯書及 102 年 2 月 17 日至本府訴願審議委員會言詞辯論時，均未能明確說明其依行政罰法第 18 條第 2 項規定計算訴願人所得利益之範圍，是原裁處書所憑理由固屬不當，然參諸公平交易委員會 101 年 11 月 8 日公處字第 101161 號處分書意旨

，訴願人於銷售系爭建案之初，即因系爭建物坐落土地為「○○工業區」，卻於廣告使用可供住宅用語及圖示等表示，經公平交易委員會審認係就商品之用途及內容為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第 21 條第 1 項規定，處 100 萬元罰鍰在案；且其經原處分機關以 102 年 9 月 12 日北市都建字第 10264330600 號函處 30 萬元罰鍰，並限於文到

次

日起 1 個月內改善後，期限屆滿仍未改善，審酌其違反行政法上義務行為應受責難程度及所生後續影響重大，又系爭建物第 1 至 12 層之各層共用部分均分別有違規等情，則應以每層樓 30 萬元裁處訴願人計 360 萬元（第 1 至 12 層）罰鍰，與上開原處分機關援引行政

政

罰法第 18 條第 2 項規定加重罰鍰之結果並無二致。從而，依訴願法第 79 條第 2 項：「原

行

政處分所憑理由雖屬不當，但依其他理由認為正當者，應以訴願為無理由。」之規定，原處分仍應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項、第 2 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 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 103 年 2 月 21 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）