

臺北市政府 103.02.27. 府訴二字第 10309025200 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 ○○○

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 10264400100 號

裁處書及 102 年 10 月 23 日北市都建字第 10264400101 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

一、關於 102 年 10 月 23 日北市都建字第 10264400100 號裁處書部分，訴願駁回。

二、關於 102 年 10 月 23 日北市都建字第 10264400101 號函部分，訴願不受理。

事實

本市南港區○○街○○號等建築物坐落於本市南港區○○段○○小段○○、○○及○○地號等 3 筆土地，為 1 棟地上 9 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，土地使用分區為第三種工業區，依系爭建物之 99 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 10 月 22 日至系爭建物勘查，發現系爭建物之 2 至 9 層每層 2 處公共廁所入口皆被鎖死，並將 2 至

9 層每層 2 處公共梯廳封閉挪作室內空間，每層挪用面積各為 24.1292 平方公尺，乃審認訴願人係所有權人而有未經核准擅自變更系爭建物各層共用部分空間之情事，其未維護系爭建物構造及設備合法使用違規情節重大，違反建築法第 77 條第 1 項規定，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 10264400100 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）240

萬元（第 2 至 9 層，每層 30 萬元，8 層合計 240 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，並以 102 年 10 月 23 日北市都建字第 10264400101 號函檢送該裁處書予

訴願人。該裁處書於 102 年 10 月 28 日送達，訴願人不服上開函及裁處書，於 102 年 11 月 19 日向

本府提起訴願，103 年 1 月 20 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

壹、關於 102 年 10 月 23 日北市都建字第 10264400100 號裁處書部分：

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者。」

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：系爭建物雖由訴願人所起造，惟共有部分已屬各區分所有權人所有，且系爭建物已成立○○委員會，訴願人既非系爭建物全部之所有權人或使用人，就違規之各層共用部分並無實質管領力，該共用部分現由○○委員會負維護修繕之責任，原處分機關對訴願人裁罰，顯違反建築法規定；且以此作為行政手段，所用方法與目的嚴重失衡，違反行政程序法第 7 條規定。又原處分機關處訴願人高達 240 萬元罰鍰，已逾建築法第 91 條規定之罰鍰上限，且本案訴願人並無任何所得利益，原處分機關恣意加重處罰訴願人，顯逾越裁量權。

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 10 月 22 日現場勘查，審認訴願人為起造人及所有權人，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，乃以 102 年 10 月 23 日北市都建字第 10264400100 號裁處書處訴願人 240 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、系爭建物壹層至玖層平面圖、103

年 1 月 10 日地籍資料查詢建物標示部資料、99 建字 xxx 號建造執照及現場採證照片 25 幀等

影本附卷可稽。是本件違規事證明確，堪予認定。

四、至訴願人主張系爭建物雖由訴願人所起造，惟共有部分已屬各區分所有權人所有，訴願人既非系爭建物全部之所有權人或使用人，就違規之各層共用部分並無實質管領力，原處分機關對訴願人裁罰，顯違反建築法規定；且以此作為行政手段，所用方法與目的嚴重失衡，違反行政程序法第 7 條規定，又原處分機關處訴願人高達 240 萬元罰鍰，已逾建築法第 91 條規定之罰鍰上限，顯逾越裁量權云云。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 2 至 9 樓之公共廁所鎖死，並將公共梯廳封閉挪作室內空間（2 至 9 樓計每層公共廁所 2 處，公共梯廳 2 處；違規面積 2 至 9 樓每層

24. 1292

平方公尺），原處分機關就系爭建物第 2 至 9 層之共用部分均分別有違規情形，應就各樓層予以裁罰。次查原處分機關於 102 年 5 月 24 日至系爭現場勘查，即發現系爭建物有如事實欄所述之違規事實，當時○○委員會尚未成立，訴願人為系爭建物共用部分具有管領力之使用人；嗣原處分機關於 102 年 10 月 22 日再次至系爭現場勘查，發現上揭違規情形仍未改善。訴願人代理人○○○律師於 103 年 2 月 17 日至本府訴願審議委員會言詞辯論時雖陳稱，系爭建物中非訴願人所有之區分所有部分違規情事，並非訴願人施工，而是其他區分所有權人趁系爭建物尚未點交，大門鑰匙尚由本件受訴願人委託施工之營造廠持有之空窗期時自行以室內裝修名義進入現場施作，然亦承認包含訴願人所有部分之全部區分所有建物二次施工範圍一樣，兩者顯有矛盾，與常情有悖，且訴願人迄未提出其要求其他區分所有權人針對共有部分回復原狀或反對其他區分所有權人擅自施作之證據資料，是訴願主張，不足採憑。

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 240 萬元（第 2 至 9 層，每層 30 萬元，

8 層合

計 240 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 103 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，然參諸訴願人原可於系爭建物點交前即時改善，其自原處分機關 102 年 5 月 24 日及 102 年 10 月 22 日至系爭建物勘查，發現有如事實欄所述違法情事，迄今仍未改善，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，且系爭建物第 2 至 9

層之各層共用部分均分別有違規等情，則以每層樓 30 萬元裁處訴願人計 240 萬元（第 2 至 9 層）罰鍰，與上開原處分機關援引行政罰法第 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。

貳、關於 102 年 10 月 23 日北市都建字第 10264400101 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 10 月 23 日北市都建字第 10264400101 號函，核其內容僅係原處分

機關將上揭裁處書檢送予訴願人之觀念通知，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、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 27 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）