

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 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 10264399000 號

裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

事實

本市內湖區○○路○○號等建物坐落於本市內湖區○○段○○小段○○地號土地，為 1 棟地上 14 層、地下 3 層 RC 造建築物（下稱系爭建物），領有 98 使字第 xxxx 號使用執照，土地使用

分區為辦公服務區，依系爭建物之 96 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有部分。嗣原處分機關於民國（下同）102 年 3 月 7 日至系爭建物勘查，發現系爭建物 1 層擅自隔間作信箱牆，2 至 14 層公共廁所變更為儲藏室，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 4 月 18 日北市都建字第 10266671000 號函處訴願人新臺幣（下同）30 萬元罰鍰，

並限於文到次日起 6 個月內改善。該函於 102 年 4 月 23 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 1

0264399000 號裁處書處訴願人 420 萬元（第 1 至 14 層，每層 30 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（下稱管委會）辦理改善。訴願人不服，於 102 年 11 月 22 日向

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、本件訴願理由略以：本案雖未經核准擅自變更各層共用部分之廁所等空間，但皆定期申請消防安檢合格在案，其用途上之違規並未有對住戶生命財產安全造成損害之疑慮。系爭處分對屬於同一使用執照之公共設施，以建築物第 1 層至第 14 層之共用部分現況未符規定，以每層 30 萬元計算，共處 420 萬元罰鍰，顯為過當。

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 3 月 7 日現場勘查，以 102 年

4 月 18 日北市都建字第 10266671000 號函處訴願人 30 萬元罰鍰，並限於文到次日起 6 個月

內改善。該函於 102 年 4 月 23 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 10264399000 號裁處書處訴願人 420 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內，協同管委會辦理改善，有 98 使字第 XXXX 號使用執照存根、系爭建物 1 層至 14 層平面

圖及現場採證照片 60 幀等影本附卷可稽。是本件違規事證明確。

四、按本件原處分機關係審認訴願人未維護系爭建物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，乃以每層依建築法 91 條第 1 項第 2 款最高額 3

0 萬元計算，14 層計處訴願人 420 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內，協同管委會辦理改善。次按按訴願人之言詞辯論代理人於 103 年 2 月 17 日至本府訴願審議委員會進行言詞辯論時陳明略以，系爭建物 2 至 14 層公共廁所變更為儲藏室係由訴願人施作，其願意無償回復原狀，則前揭共同使用部分既係訴願人於系爭建物管委會成立前由其以使用人之地位逐層施作，原處分機關以其逐層施作之違規行為逐層裁處訴願人罰鍰固非無見；惟本案訴願代理人於前揭言詞辯論時亦同時陳明略以，於 101 年 11 月中旬原處分機關就前揭違規行為對系爭建物管委會裁處 6 萬元罰鍰，由其代為繳納前揭罰鍰後，即會同管委會召開 2 次會議及 1 次區分所有權人會議，於上開會議中，因訴願人已非所有權人，對系爭建物不能為任何變更或處分，乃要求管委會同意由其無償施作回復原狀，但未獲得管委會同意；嗣原處分機關以 102 年 4 月 18 日北市都建字第 10266671000 號函處訴願人

30

萬元罰鍰，並限於文到次日起 6 個月內改善後，訴願人旋於 102 年 4 月 30 日發函管委會表

明訴願人願協助回復原狀，然同年 7 月間召開之區分所有權人會議，仍未獲得管委會同意，其間訴願人仍持續與管委會溝通，迄至原處分機關以 102 年 10 月 23 日北市都建字第 10264399000 號裁處書處訴願人 420 萬元（第 1 至 14 層，每層 30 萬元）罰鍰，並限於文到

次日起 3 個月內，協同管委會辦理改善後，管委會始於 102 年 12 月 27 日發函同意由訴願人

無償代為施作，回復原狀。迄至 103 年 1 月 22 日止，現 13 層中已施作完成 1 層，其餘 9 層現

已全面動工回復原狀中，惟仍有 3 戶分佈在 3 個樓層，雖管委會已同意，但訴願人還未能取得該 3 戶之同意，無法施作等節。綜上訴願人所述是否屬實？訴願人究有無依原處分機關改善意旨積極改善？原處分機關未予詳查，而以建築法第 91 條規定之法定最高額 30 萬元作為裁罰基礎，對訴願人是否適當？均應由原處分機關再予詳查，以考量訴願人是否已改善，俾作為處分之依據。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，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 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 20 日  
市長 郝龍斌  
法務局局長 蔡立文決行