

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○○律師

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 10264399300 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（下稱系爭土地），為 1 棟 2 棟地上 14 層、地下 3 層 RC 造建築物（下稱系爭建物），領有 99 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 97 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 3 月 7 日至系爭建物勘查，發現系爭建物之 A 棟第 2 層至 14 層及 B 棟第 2 至 13 層公共廁所全部封閉，

乃審認係起造人○○股份有限公司（下稱○○企銀）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 10232887100

號函處○○企銀新臺幣（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 22 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，○○企銀仍未改善，原

處分機關審認○○企銀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 10264399300 號裁處書處○○企銀 390 萬元

（第 2 至 14 層，每層 30 萬元，13 層合計 390 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。該裁處書於 102 年 10 月 28 日送達，訴願人不服，於 102 年 11 月 22 日向本

府提起訴願，102 年 12 月 19 日補正訴願程式及補充訴願理由，103 年 2 月 20 日補充訴願理由，

並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、查本件系爭建物係訴願人與○○○等 5 人合作興建，並將系爭土地及資金信託予○○企銀，應認其與系爭處分有法律上利害關係，為適格之當事人，合先敘明。

二、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……。」

三、本件訴願及補充理由略以：訴願人並非系爭建物之所有權人或使用人，並無事實上管領力；系爭建物已交付各用戶，由用戶自行委託他公司進行裝修，訴願人並非違規行為人；建築法第 77 條第 1 項及第 91 條第 2 款規定課予建築物所有權人或使用人狀態責任，未擴

張至行為人，原處分違反法律保留及行政處罰法定原則；原處分機關已逾建築法第 91 條第 2 款規定罰鍰最高額 30 萬元之上限，遽以臆測方式推斷起造人受有龐大利益，顯然違法；原處分機關限訴願人需於 3 個月內與住戶協調、溝通，實難於 3 個月內達到系爭建物合法之目標。

四、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10232887100號函處起造人○○企銀30萬元罰鍰，並限於文到次日

起6個月內改善。惟迄至102年10月22日原處分機關派員再至現場複查，○○企銀仍未改善

善，原處分機關乃審認○○企銀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10264399300號裁處書處○○企銀390萬元（第2至14層，每層30萬元，13層合計390萬元

）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99使字第XXXX號使用執照存根、系爭建物貳層至拾肆層平面圖及現場採證照片149幀等影本附卷可稽。

五、惟按建築法第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。查本件原處分機關係審認起造人○○企銀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，處○○企銀390萬元罰鍰，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。然經檢視原處分機關答辯所附卷證，並無○○企銀為系爭建物之所有權人或使用人之相關證據資料，則原處分機關逕以○○企銀為本件處罰之對象，究依何事證認定？且○○企銀為系爭建物之登記起造人，得否以其為實際違規行為人而為建築法第77條第1項規定之處罰對象？均非無疑，容有究明之必要。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。

六、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 | 葉 | 建 | 廷 | |
| 委員 | 范 | 文 | 清 | |
| 委員 | 王 | 韻 | 茹 | |
| 委員 | 傅 | 玲 | 靜 | |
| 委員 | 吳 | 秦 | 雯 | |

市長 郝龍斌
法務局局長 蔡立文決行