

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

複訴願代理人 ○○○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 10264399400 號

裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市內湖區○○路○○巷○○號等建物坐落於本市內湖區○○段○○小段○○地號土地，為 1 棟地下 3 層、地上 11 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

使用分區為工商混合區，依系爭建物之 97 建字第 xxxx 號竣工圖，其平面各樓層廁所及機電設備係留設於共用部分。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 1 樓公共男廁移除及 2 至 11 層公共廁所封閉，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 10232940100 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 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

，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力均為龐大，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 10264399400 號裁處書

處訴願人 330 萬元（第 1 至 11 層，每層 30 萬元，合計 330 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 22 日向本府提起訴願，103 年

月 20 日、2 月 21 日及 3 月 26 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：按建築法第 77 條及第 91 條規定，並未授權原處分機關得以系爭建物起造人為處分對象，且系爭建物公共設施於 99 年 6 月 1 日點交予○○大廈管理委員會，訴願人非系爭建物之所有權人或使用人，又 300 萬元罰鍰已逾建築法第 91 條第 1 項規定之罰鍰上限，再訴願人已就原處分機關指摘之違反情事與系爭建物管理委員會協議改善。原處分違法不當，應予撤銷。

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 10232940100 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 22 日送達，惟迨至 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 10264399400 號裁處書處訴願人 330 萬元（第 1 至 11 層，每層 30 萬元，

合

計 330 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 98 使字

第 XXXX 號使用執照存根、系爭建物壹層至拾壹層平面圖及現場採證照片等影本附卷可稽。是本件違規事證明確，堪予認定。

四、至訴願人主張按建築法第 77 條及第 91 條規定，並未授權原處分機關得以系爭建物起造人為處分對象，又 300 萬元罰鍰已逾建築法第 91 條第 1 項規定之罰鍰上限云云。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 1 樓公共男廁移除及 2 至 11 層公共廁所封閉（1 樓計 1 處，共計 11 處違規；違規面積第 1 層為 2.934 平方公尺

、第 2 至 11 樓每層 16.38 平方公尺，總計 166.734 平方公尺），原處分機關就系爭建物第 1

至 11 層之共用部分均分別違規之情形，本應就各樓層予以裁罰，惟原處分機關僅以 102 年 4 月 18 日北市都建字第 10232940100 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。查系爭建案於 99 年 1 月 20 日成立「○○大廈管理委員會」，據系爭大廈管理委員會陳述系爭建物於 98 年 8 月交屋時即為原處分機關檢核時之狀況，且依訴願人提供之系爭建物買賣契約書樣本可見系爭建案銷售時 1 樓已無男廁及 2 至 11 層之男女公共廁所分別約定為 A1 及 A2 戶專用，除與原核准使照竣工圖不符，並違反 96 年 9 月 20 日第 204 次都市設計

審議委員會附帶決議事項：「……都市計畫不得作住宅使用之分區內建築物平面配置之服務性空間，均需集中留設於公共空間」之意旨，有系爭大廈管理委員會 102 年 4 月 15 日書面陳述、買賣契約書樣本、98 使字第 XXXX 號使用執照竣工圖及系爭建案都市設計審議報告書等資料卷附可稽。顯見訴願人於對系爭建物具有實質管領力時，擅自變更系爭建物各層共用部分空間，有未維護系爭建物構造及設備合法使用之違規情形，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。

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 330 萬元（第 1 至 11 層，每層 30 萬元，11

層合計 330 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。原處分機關於原裁處書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，然因訴願人於每層樓均有違規情形，且其經原

處分機關以 102 年 4 月 18 日北市都建字第 10232940100 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，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 11 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 330 萬元（第 1 至 11 層）罰鍰，與上開原處分援引行

政罰法第 18 條第 2 項規定加重罰鍰之結果並無二致。另訴願人主張已與系爭大廈管理委員會協調進行改善中，惟此乃事後改善行為，尚不影響本件違規事實之認定。從而，本件依訴願法第 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 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 王 韻 茹

委員 傅 玲 靜

中華民國 103 年 4 月 10 日

市長 郝龍斌

法務局局長 蔡立文請假

副局長 王曼萍代行

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）