

臺北市政府 103.04.11. 府訴二字第 10309038200 號訴願決定書

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

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 10264399600 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○○街○○號等建物坐落於本市內湖區○○段○○小段○○地號土地，為 1 棟地上 10 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、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，發現系爭建物之第 1 層梯廳擅設隔間為信箱牆，第 2 至 10 層公共廁所變更為空調機房，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 10266670900 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 10264399600 號裁處書處訴願人 300 萬元（第 1 至 10 層，每層 30 萬元，合計處 300

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 27 日向本府提起訴願，103 年 3 月 3 日及 3 月 19 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：原處分機關未提出證據證明訴願人因違規行為之所得利益超過法定罰鍰最高額 30 萬元，擅自創設以變更之樓層數乘以 30 萬元計算，有裁量逾越之違法；系爭建物已完成交屋，公共設施並已點交予社區管理委員會，遭住戶刁難並拒絕進場施工，如強行進入施工可能會觸犯侵入住居罪或強制罪，經持續積極與住戶及社區管理委員會協調同意進場施工後，原處分機關以 103 年 1 月 7 日北市都建字第 102713274008 號函同意備查，爰訴願人至 103 年 1 月 16 日始得開始施工。

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 10266670900 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

合
日北市都建字第 10264399600 號裁處書處訴願人 300 萬元（第 1 至 10 層，每層 30 萬元，計處 300 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 0400 號使用執照存根、系爭建物壹層至拾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、至訴願人主張處分機關未提出證據證明訴願人因違規行為之所得利益超過法定罰鍰最高額 30 萬元，擅自創設以變更之樓層數乘以 30 萬元計算，有裁量逾越之違法；系爭建物已完成交屋，公共設施並已點交予社區管理委員會，遭住戶刁難並拒絕進場施工，如強行進入施工可能會觸犯侵入住居罪或強制罪，經持續積極與住戶及社區管理委員會協調同意進場施工後，原處分機關以 103 年 1 月 7 日北市都建字第 102713274008 號函同意備查

，
爰訴願人至 103 年 1 月 16 日始得開始施工云云。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 樓梯廳擅設隔間為信箱牆，第 2 至 10 層公共廁所變更為空調機房（1 樓計 1 處，共計 10 處違規；違規面積第 1 層為 24.948 平方公尺、

第 2

至 10 樓每層 19.94 平方公尺，總計 204.408 平方公尺），原處分機關就系爭建物第 1 至 10

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 10266670900 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 100 年 10 月 23 日成立「○○大廈管理委員會」，據系爭大廈管理委員會書面陳述，系爭建物之共用部分相關設施於 101 年 10 月 26 日移交時即為原處分機關檢核時之狀況，有系爭大廈管理委員會 102 年 4 月 12 日書面陳述及移交清冊在卷可稽。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。次查原處分機關 102 年 4 月 18 日北市都建字第

102666

70900 號函處訴願人 30 萬元罰鍰，並給予訴願人長達 6 個月之改善期間，訴願人雖於 103 年 3 月 3 日及 3 月 19 日補充訴願理由主張已進行改善作業，惟該等改善作業均係本件裁處

書發文後即 102 年 10 月 23 日以後所為之處置，則訴願人並未提出其在前揭改善期間內要

求進場施工或要求承購戶或系爭大廈管理委員會針對共有部分回復原狀或反對承購戶或大廈管理委員會擅自施作之證據資料，及至同年 10 月 22 日原處分機關再派員至系爭現場勘查時，系爭違規共用部分仍未改善，原處分機關始據以裁罰。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 300 萬元（第 1 至 10 層，每層 30 萬元，10

層合計 300 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 3 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 100 年 9 月 8 日公處字第 100165 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「工商混合區」，卻於廣告使用一般住宅之配置圖示等表示，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 180 萬元罰鍰在案；且其經原處分機關以 102 年 4 月 18 日北市都建字第 10266670900 號函處 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 10 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 300 萬元（第 1 至 10 層，總計 300 萬元）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。另訴願人主張原處分機關以 103 年 1 月 7 日北市都建字第 102713274008 號函同意備查後，其至 103 年 1 月

16 日

始得開始施工一節，惟此乃事後改善行為，尚不影響本件違規事實之認定。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（公假）

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 11 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）