

臺北市政府 103.07.22. 府訴二字第 10309096900 號訴願決定書

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 103 年 4 月 10 日北市都建字第 10366522400 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○○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，第 2 層至第 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 10264399000 號裁處書處訴願人 420 萬元（第 1 層至第 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，經本府審認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，應由原處分機關再予詳查等為由，以 103 年 2 月 20 日府訴二字第 1030902 4300 號訴願決定：「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。」

在案。其間，於本案言詞辯論當日（即 103 年 2 月 17 日）原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）復派員至系爭建物勘查，發現系爭建物僅第 5 層違規部分改善中，第 6 層改善完成，其餘第 2 層至第 4 層、第 7 層至第 14 層完全無任何改善作為，原處分機關嗣以 103 年 3 月 5

日北市都建字第 10363997200 號函通知訴願人於 103 年 3 月 31 日前依原核准圖說回復原狀。  
案

經建管處於 103 年 4 月 1 日再派員至系爭建物複查，發現系爭建物第 6 層已改善完成，第 4 層、

第 5 層、第 7 層至第 12 層及第 14 層施工中；第 2 層、第 3 層及第 13 層違規態樣完全無任何改善作

為，原處分機關爰依前揭 103 年 2 月 17 日之複查結果，審認訴願人於系爭建物興建完工領得使用執照後，於共用部分尚未全部移交管委會或所有權人前，即擅自將共用部分設施變更，致系爭建物共用部分之使用現況與核准竣工圖不符，違反建築法第 77 條第 1 項規定，爰就該建築物違規層數（1 層 1 處，共計 13 處違規），分別依建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定，以 103 年 4

月 1 日北市都建字第 10331449600 號裁處書處訴願人每一層違規罰鍰 30 萬元，13 處總計處 390

萬元罰鍰。該裁處書於 103 年 4 月 1 日送達，訴願人不服該裁處書，於 103 年 4 月 30 日向本府提

起訴願（業經本府以 103 年 7 月 14 日府訴二字第 10309092100 號訴願決定在案）。嗣原處分機

關另就前揭 103 年 4 月 1 日複查結果（即系爭建物第 2 層、第 3 層及第 13 層違規態樣完全無任何

改善作為部分）審認訴願人違反建築法第 77 條第 1 項規定，爰就該建築物違規層數（1 層 1 處，共計 3 處違規），分別依建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定，以 103 年 4 月 10 日北市都建字第 103

66522400 號裁處書處訴願人每一層違規罰鍰 30 萬元，3 處總計處 90 萬元罰鍰，並限於 103 年 6

月 30 日前改善完畢。該裁處書於 103 年 4 月 15 日送達，訴願人不服該裁處書，於 103 年 5 月 8 日

向本府提起訴願，7 月 21 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

一、訴願人之代表人○○○因故無法執行職務，暫以○○○代理，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。」

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：訴願人已非所有權人，對系爭建物不能為任何變更或處分，且管委會遲遲未能同意施作，迄至 102 年 12 月 27 日始發函同意由訴願人無償代為施作回復原狀，惟其時仍有 3 戶分布在 3 個樓層拒絕同意施作，是建管處於 103 年 4 月 1 日複查時

，該 3 處仍未能施作，實非可歸責於訴願人。

四、查系爭建物有擅自變更共用部分情事，經原處分機關以 103 年 3 月 5 日北市都建字第 10363997200 號函通知訴願人於 103 年 3 月 31 日前依原核准圖說回復原狀。嗣經建管處於 103

年 4 月 1 日再派員至系爭建物複查，發現系爭建物第 6 層已改善完成，第 4 層、第 5 層、第 7 層至第 12 層及第 14 層施工中；第 2 層、第 3 層及第 13 層違規態樣完全無任何改善作為，原

處分機關乃審認訴願人於系爭建物興建完工領得使用執照後，於共用部分尚未全部移交管委會或所有權人前，即擅自將共用部分設施變更，致系爭建物共用部分之使用現況與核准竣工圖不符，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，違反建築法第 77 條第 1 項規定，爰就該建築物違規層數（1 層 1 處，共計 3 處違規），分別依建築

法第 91 條第 1 項第 2 款規定，以 103 年 4 月 10 日北市都建字第 10366522400 號裁處書處訴願

人每一層違規罰鍰 30 萬元，3 處總計處 90 萬元罰鍰，有 98 使字第 xxxx 號使用執照存根、

系爭建物第2層、第3層及第13層平面圖、建管處103年4月1日會勘紀錄表及現場採證照

片等影本附卷可稽。是本件違規事證明確。

五、至訴願人主張其已非所有權人，對系爭建物不能為任何變更或處分，且管委會迄至102年12月27日始發函同意由訴願人無償代為施作回復原狀，但仍有3戶分布在3個樓層拒絕

同意施作，是建管處於103年4月1日複查時，該3處仍未能施作，實非可歸責於訴願人云

云。查本案訴願人之言詞辯論代理人於103年2月17日另案至本府訴願審議委員會進行言詞辯論時陳明略以，系爭建物第2層至第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，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，則原處分機關以其為裁罰對象並限期通知改善並無違誤，有本府103年2月20日府訴二字第10309024300號訴願決定書附卷可憑；又依卷附103年4月1日會

勘紀錄所示系爭建物第2層、第3層及第13層違規態樣完全無任何改善作為，雖據訴願人表示係因3戶分布在3個樓層拒絕同意施作所致，惟查訴願人所述縱令屬實，僅於其時上開3個樓層回復原狀發生困難，尚難認已達客觀回復不能之程度，訴願人即難據此而邀免其責，更何況系爭建物有擅自變更共用部分之情事，究其原因乃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所致，訴願人對此亦難謂無過失。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，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，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          | 范 | 文 | 清     |
| 委員          | 傅 | 玲 | 靜     |
| 委員          | 吳 | 秦 | 雯     |

中華民國 103 年 7 月 22 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：臺北市士林區文林路 725 號）