

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

訴 願 代 理 人 ○○○律師

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 103 年 4 月 10 日北市都建字第 10364054300 號

裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市內湖區○○路○○號等建物坐落於本市內湖區○○段○○小段○○地號等土地，為 1 棟地上 14 層、地下 3 層 RC 造建築物（下稱系爭建物），領有 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，其平面各樓層廁所等係留設於共用部分。嗣原處分機關於民國（下同）102 年 3 月 7 日至系爭建物勘查，發現系爭建物各層公共廁所封閉，審認起造人即案外人○○股份有限公司（下稱○○企銀）有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

鑑

，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 個月內改善。訴願人不服，向本府

提起訴願，經本府以原處分機關得否以○○企銀為實際違規行為人而為處罰之對象尚有疑義等為由，以 103 年 2 月 24 日府訴二字第 10309025500 號訴願決定，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。嗣經原處分機關審認訴願人為系爭建物之真正起造人且係於共用部分點交前仍為具有管領能力之使用人時，即擅自將共用部分之設施設備變更（系爭建物之 A 棟第 2 層至第 14 層及 B 棟第 2 層至第 13 層公共廁所全部

封閉），違反建築法第 77 條第 1 項規定，經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 2 層至第 14 層共用部分均分別有違規（1 層計 1 處，每處處 30 萬元罰鍰，共 13 處違規）爰依建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定，以 103 年 3 月 26 日

北市都建字第 10331496400 號裁處書處訴願人 390 萬元罰鍰。訴願人不服，向本府提起訴願，經本府以 103 年 7 月 11 日府訴二字第 10309092400 號訴願決定：「訴願駁回。」在案。

二、其間，原處分機關於 103 年 2 月 17 日派員再至現場勘查，發現系爭建物 A 棟第 2 層至第 14 層及 B 棟第 2 層至第 13 層公共廁所仍封閉，乃以 103 年 3 月 5 日北市都建字第 10363997300 號函

命訴願人於 103 年 3 月 31 日前依原核准圖說恢復原狀，該函於 103 年 3 月 7 日送達，嗣原處

分機關於 103 年 4 月 1 日派員再至現場勘查，發現系爭建物 A 棟第 2 層至第 14 層及 B 棚第 2 層

至第 13 層公共廁所仍全部封閉，經原處分機關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，乃依建築法第 77 條第 1 項及第 91 條第 1 項第 2 款規定，以 103 年 4 月 10 日北市都建字第 10364054300 號裁處書，處訴願人 390 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，於 103 年 5 月 9 日向本府提起

訴願，7 月 8 日及 7 月 14 日補正訴願程式，7 月 18 日補充訴願理由，8 月 1 日補正訴願程式及

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者。」

臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準第 4 點規定：「附表各項違規事件，如有個別特殊情況者，得審酌違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響、因違反行政法上義務所得之利益及受處罰者之資力，並依照統一裁罰基準酌予加重或減輕處罰；但應敘明加重或減輕之理由。」

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：102 年 10 月 23 日北市都建字第 10264399300 號裁處書業經訴願

決定撤銷，原處分機關應受其拘束，不得對法定狀態責任義務人（所有權人、使用人）以外之人違法裁罰。訴願人於 99 年 11 月底前將系爭建物點交予各住戶後，各層用戶即自行委託他人進行裝修，從而進行拆除公用廁所之牆面等工程，所有權人為裝修工程之定作人，故所有權人為行為人。領袖社區管理委員會提出與事實不符之陳述。訴願人非系爭建物之所有權人或使用人，亦非為行為人。訴願人僅能配合所有權人進行改善，縱原處分機關多次裁罰訴願人，亦無法達成建築物現況合法之目的。訴願人已因同一事由，受原處分機關 102 年 4 月 18 日北市都建字第 10232887100 號函處法定最高罰鍰，如今又

處

罰鍰，已違反行政法上「一事不二罰」原則。本件裁處 390 萬元罰鍰，已逾越法定裁量範圍，並違反臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準。原處分機關逕稱訴願人「誤導」民眾云云，實淪於臆測之詞而與實情不符。請撤銷原處分。

三、查系爭建物有擅自變更共用部分情事，前經原處分機關於 102 年 3 月 7 日、102 年 10 月 22 日

、103 年 2 月 17 日現場勘查發見在案，嗣原處分機關審認訴願人為系爭建物之真正起造人且係於共用部分點交前仍為具有管領能力之使用人時，即造成如事實欄所述訴願人之違

規狀態，乃以 103 年 3 月 5 日北市都建字第 10363997300 號函命訴願人於 103 年 3 月 31 日前依

原核准圖說恢復原狀，嗣原處分機關於 103 年 4 月 1 日派員再至現場勘查，發現系爭建物 A 棟第 2 層至第 14 層及 B 棟第 2 層至第 13 層公共廁所仍全部封閉，有 103 年 3 月 5 日北市都建

字第 10363997300 號函及送達證書、103 年 4 月 1 日會勘紀錄表等影本附卷可稽。是本件違

規事證明確，堪予認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關應受訴願決定拘束，不得對法定狀態責任義務人以外之人違法裁罰；訴願人非系爭建物之所有權人或使用人，亦非行為人。訴願人已因同一事由，受原處分機關 102 年 4 月 18 日北市都建字第 10232887100 號函處法定最高罰鍰，本件處分已

違反行政法上「一事不二罰」原則。本件裁處金額逾越法定裁量範圍，並違反臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準。原處分機關逕稱訴願人「誤導」民眾云云，實淪於臆測之詞而與實情不符云云。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。查原處分機關於 102 年 3 月 7 日及 102 年 10 月 22 日至系爭建物勘查，發現系爭建物有各層公共廁

所封閉之情事，嗣審查○○企銀提供之不動產信託契約書等資料後，審認訴願人為系爭建物之真正起造人及共用部分點交前具有管領能力之使用人。再查系爭建物經原處分機關於 103 年 2 月 17 日現場查證，A 棟第 2 層至第 14 層及 B 棟第 2 層至第 13 層公共廁所仍封閉，

且據系爭建物所成立之「領袖社區管理委員會」102 年 4 月 12 日（102）儒字第 1020412-2 號

函內容所載，系爭建物現況係起造人移交前所為；復據原處分機關答辯書陳明，公共廁所封閉方式一致，係以與牆面相同之磁磚封閉廁所入口，衡諸經驗法則，應係訴願人於移轉系爭建物所有權及交付占有予承購戶前所為。是以，原處分機關審認訴願人為系爭建物之真正起造人且其於共用部分點交前仍為具有管領能力之使用人時即造成違規狀態，以 103 年 3 月 5 日北市都建字第 10363997300 號函命訴願人於 103 年 3 月 31 日前依原核准

圖說恢復原狀，嗣於 103 年 4 月 1 日派員再至現場勘查，發現系爭建物 A 棟第 2 層至第 14 層

及 B 棟第 2 層至第 13 層公共廁所仍全部封閉，乃以訴願人為建築法第 77 條第 1 項規定之使

用人予以裁處，並無違誤。末查本件原處分機關認定共有 13 處違規情形（第 2 層至第 14 層，1 層計 1 處），依法即得依行為數裁處；又原處分機關於答辯書陳明，訴願人於系爭建物完工取得使用執照後，共用部分點交前，擅自將公共廁所變更，待系爭建物銷售，訴願人獲取龐大利益後，再以所有權業已移轉為由，意圖卸責，應受責難程度及後續對民眾權益造成之影響不可謂不重大。是以，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，並依臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準第 4 點規定，審酌訴願人違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響等情，依建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定，處訴願人 390 萬元（第 2 層至第 14 層，每層 30 萬元，13 層合計 390 萬元）罰

鍰，並無違誤。至○○企銀前經原處分機關以 102 年 4 月 18 日北市都建字第 10232887100 號函裁處，該件裁處是否合法妥適，係屬另案之問題，訴願人尚難據此主張本件處分係一事二罰。另訴願人主張僅能配合所有權人進行改善，然此屬訴願人與住戶間之協議事項，不影響本件違規行為之認定。從而，原處分機關依前揭規定，處訴願人 390 萬元罰鍰，並無不合，原處分應予維持。

五、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 葉建廷

委員 范文清

委員 傅玲靜

委員 吳秦雯

中華民國 103 年 8 月 6 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）

