

臺北市政府 103.08.05. 府訴二字第 10309104200 號訴願決定書

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 11 日北市都建字第 10366523300 號

裁處書，提起訴願，本府決定如下：

#### 主文

訴願駁回。

#### 事實

一、本市南港區○○路○○號、○○號等建物坐落於本市南港區○○段○○小段○○地號土地，為 1 幢 1 棟地上 12 層、地下 3 層 RC 造建築物（下稱系爭建物），領有 101 使字第

XXXX

號使用執照，土地使用分區為策略型工業區，依系爭建物之 98 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。原處分機關於民國（下同）102 年 7 月 29 日至系爭建物勘查，發現系爭建物之公共廁所入口有鎖死等情事，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 9 月 12 日北市都建字第 10264330600 號函處訴願人新臺幣（下同）30 萬元罰鍰，並限

於文到次日起 1 個月內改善。該函於 102 年 9 月 14 日送達，惟迄至 102 年 10 月 22 日原處分

機關再派員至現場勘查，訴願人仍未改善，原處分機關爰以 102 年 10 月 23 日北市都建字第 10264400200 號裁處書處訴願人 360 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 103 年 2 月 21 日府訴二字第 10309025100 號訴願決定

：「訴願駁回」在案。

二、嗣原處分機關於 103 年 2 月 17 日至現場查察，審認系爭建物違規態樣僅有部分改善完畢，

乃以 103 年 3 月 5 日北市都建字第 10363997700 號函限期訴願人於 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。嗣原處機關於 103 年 4 月 1 日至現場勘查，審認

系爭建物第 12 層公共廁所入口鎖死、封閉之違規態樣未改善，違反建築法第 77 條第 1 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 2 款規定，以 103 年 4 月 11 日北市都建字第 10366523300 號

裁處書處訴願人 30 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 16

日送達，訴願人不服，於 103 年 5 月 8 日向本府提起訴願，5 月 23 日補正訴願程式，8 月 1 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者。」

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：原處分機關於作成原處分前未依行政程序法第 102 條及行政罰法第 42 條之規定，通知訴願人陳述意見，原處分違法。訴願人業於買賣契約約定公共廁所等空間由各樓層之毗鄰戶約定專用，又系爭建物第 12 層計有 3 戶，訴願人分別於 101 年 10 月 1 日及 102 年 3 月 29 日完成交屋及過戶手續，並同時間將約定專用之廁所點交予各

該承購戶，是原處分機關於 102 年 7 月 29 日、102 年 10 月 22 日及 103 年 4 月 1 日勘查系爭建物

時，約定專用之各樓層廁所並非由訴願人占有、使用或管理，訴願人非使用人、違規行為人，原處分機關認定事實有誤。原處分機關援引與本件爭議無關之公平交易委員會裁

罰事件。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 7 月 29 日、102 年 10 月 22

日及 103 年 2 月 17 日現場勘查發見在案，原處分機關審認訴願人係於共用部分尚未全部移交前仍為具有管理能力之使用人時，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 10363997700 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，發現系爭建物第 12 層公共廁所

仍封閉，有 103 年 3 月 5 日北市都建字第 10363997700 號函及其送達證書、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未通知訴願人陳述意見；訴願人業於買賣契約約定公共廁所等空間由各樓層之毗鄰戶約定專用，訴願人於完成交屋及過戶手續同時將約定專用之廁所點交予各該承購戶，原處分機關勘查系爭建物時，約定專用之各樓層廁所並非由訴願人占有、使用或管理，訴願人非使用人、違規行為人云云。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 7 月 29 日、102 年 10 月 22 日、103 年 2 月 17 日現

場勘查時發現系爭建物有擅自變更共用部分情事，原處分機關乃以 103 年 3 月 5 日北市都建字第 10363997700 號函限期訴願人於 103 年 3 月 31 日前依原核准圖說恢復原狀，惟原處

機關於 103 年 4 月 1 日至現場勘查，仍查得系爭建物第 12 層之違規態樣未改善，已如前述

。又縱令訴願人所稱系爭建物第 12 層計有 3 戶，訴願人已分別於 101 年 10 月 1 日及 102 年 3

月 29 日將公共廁所點交予各該承購戶等語屬實，惟因系爭建物第 12 層之違規態樣係於訴願人點交予住戶前即已存在，雖原處分機關係於 102 年 7 月 29 日等歷次稽查時始發見，然原處分機關審認訴願人係於共用部分尚未全部移交前仍為具有管理能力之使用人時，即擅自將共用部分之設施設備變更，而以訴願人為建築法第 77 條第 1 項規定之使用人予以裁處，亦無違誤。另訴願人主張原處分機關未通知陳述意見乙節，按行政罰法第 42 條第 6 款規定：「行政機關於裁處前，應給予受處罰者陳述意見之機會。但有下列情形之一者，不在此限：……六、裁處所根據之事實，客觀上明白足以確認。」查系爭建物第

12 層之違規事實客觀上業已明白足以確認，原處分機關依上開規定，未另再給予陳述意見之機會，尚難謂有程序違法之情形。訴願人執此主張，亦不足採。是以，本件原處分機關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，依前揭規定，處訴願人 30 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 5 日

市長 郝龍斌

法務局局長 蔡立文決行

如只對本決定罰鍰部分不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）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）