

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 7 月 14 日北市都建字第 10364228400 號

裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分關於處訴願人新臺幣 30 萬元罰鍰部分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分；其餘訴願駁回。

事實

本市中山區○○○路○○巷○○號等建物坐落於本市中山區○○段○○地號土地，為 1 棟 1 棟地上 7 層、地下 3 層共 14 戶之 RC 造建築物（建案名稱：○○，下稱系爭建物），領有 99 使字第

XXXX 號使用執照，土地使用分區為商業區（供一般商業使用），依系爭建物之 96 建字第 XXXX 號竣工圖，其平面各樓層廁所等係留設於共用部分。因系爭建物涉有未經核准擅自變更各層共用部分設施設備之情事，原處分機關為查明行為人及釐清權責歸屬等，以民國（下同）103 年 3 月 6 日北市都建字第 10364005100 號函詢○○社區管理委員會，經該管理委員會以 103 年 3

月 14 日函復在案。嗣原處分機關所轄本市建築管理工程處於 103 年 7 月 8 日至系爭建物勘查，

發現系爭建物第 2 層至第 7 層之公共廁所封閉，致使用現況與原核准竣工圖不符。原處分機關依相關陳述及現場勘查結果，審認系爭建物交屋時即為現狀，而訴願人為起造人，未經核准擅自變更系爭建物各層共用部分空間，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 7 月 14 日北市都建字第 10364228400 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）30

萬元罰鍰，並限於同年 10 月 20 日前改善完畢，另以同日期北市都建字第 10364228401 號函檢附該裁處書予訴願人。該裁處書於 103 年 7 月 17 日送達，訴願人不服，於 103 年 8 月 15 日向本府

提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

## 理由

- 一、查本件訴願人雖於訴願書表明係對原處分機關 103 年 7 月 14 日北市都建字第 10364228401 號函不服，經查該函僅係原處分機關檢送裁處書予訴願人，揆其真意，應係對原處分機關 103 年 7 月 14 日北市都建字第 10364228400 號裁處書不服，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者。」
- 行政罰法第 27 條第 1 項、第 2 項規定：「行政罰之裁處權，因三年期間之經過而消滅。」「前項期間，自違反行政法上義務之行為終了時起算。但行為之結果發生在後者，自該結果發生時起算。」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。」
- 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、本件訴願理由略以：訴願人並非建築法第 77 條第 1 項所指稱之建築物所有權人或使用人，處罰客體顯有錯誤；且原處分機關未通知訴願人前往現場會勘、給予釋明或再為勘查；且訴願人交屋時即要求各住戶及管理委員會，更動內部裝潢應依約定之規範，與裝修工程廠商簽約按圖施作工程，並於交屋後始得施工；原處分機關未查明其所見不符法規之處係交屋前或後所調整，請求撤銷原處分。
- 四、查系爭建物第 2 層至第 7 層共用部分之廁所遭封閉變成牆面，且其樣式、材質與 1 樓大廳完全一致，有系爭建物 99 使字第 XXXX 號使用執照存根、系爭建物第 2 層至第 7 層平面圖、  
、  
系爭建物管理委員會 103 年 3 月 14 日函及現場採證照片等影本附卷可稽；並依○○社區管理委員會及 103 年 7 月 8 日會勘時相關人等之陳述意見，原處分機關爰審認系爭建物交屋之時即為會勘時現狀，系爭建物確有擅自對共用部分之廁所予以變更之違法情事，原處分自屬有據。
- 五、至訴願人主張其非建築法第 77 條第 1 項所指稱之建物所有權人、使用人，原處分機關裁

罰對象有違誤云云。按建築法第 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；違反者，依同法第 91 條第 1 項第 2 款規定，處建築物所有權人、使用人等 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續。查本件卷附大直貴朵社區管理委員會 103 年 3 月 14 日函復原處分機關略以：「……說明：（一）……經查歷屆委員會保存之資料並無有關本案爭議事項之相關資料記載；且在本屆任內並無擅自變更各層共用部分之廁所等空間……。」顯見訴願人於系爭建物興建完工領得使用執照後尚未移交予所有權人前，即擅自將系爭建物第 2 層至第 7 層共用部分之廁所封閉，除與原核准使照竣工圖不符，並違反 96 年 9 月 13 日第 204 次臺北市都市設計及土地使

用開發許可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，均須集中設置於公共空間……」之意旨。則訴願人於對系爭建物具有實質管領力時，未經核准擅自變更系爭建物設施設備，有未維護系爭建物構造及設備合法使用之違規情形，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。至訴願人主張原處分機關未於作成處分前給予訴願人陳述意見之機會云云。按裁處所根據之事實，客觀上明白足以確認者，行政機關於裁處前得不給予陳述意見之機會，行政罰法第 42 條第 6 款定有明文。查系爭建物第 2 層至第 7 層共用

廁所封閉之牆面，其樣式、材質與一樓大廳完全一致，顯係整體設計施工所致，又原處分機關已參酌該社區管理委員會及會勘時相關人等之陳述，認定交屋時即為違規現狀，依一般社會生活經驗，應屬可信。是原處分所根據之事實，於客觀上既明白而足以確認，則依行政罰法第 42 條第 6 款之規定得不給予陳述意見。訴願主張，不足採據。

六、查本件原處分機關係以訴願人於系爭建物興建完工領得使用執照後尚未移交予所有權人前，即擅自將系爭建物第 2 層至第 7 層共用部分之廁所封閉，而以 103 年 7 月 14 日北市都建

字第 10364228400 號裁處書予以裁處，已如前述；惟系爭建物所領有之 99 使字第 xxxx 號使用執照發照日期為 99 年 2 月 2 日，則訴願人何時將系爭建物第 2 層至第 7 層共用部分之廁

所封閉？何時將系爭建物共有部分點交予大廈管理委員會？遍觀全卷並無相關資料供核。是依前揭行政罰法第 27 條第 1 項、第 2 項規定，本件原處分機關認定之違規事實是否已罹裁處權時效？為維護訴願人之權益及處分之正確，上開事實即有究明之必要。又系爭建物第 2 層至第 7 層共用部分廁所共有 6 處違規情形，是否為逐層施作、分別施工？其違規行為究係一行為或數行為？關係處分是否合法正確，亦應併予究明。從而，本案應將原裁處書關於處訴願人 30 萬元罰鍰部分撤銷，由原處分機關於決定書送達之日起 50 日

內另為處分。至其餘部分，原處分既無不合，應予維持。

七、綜上論結，本件訴願為部分無理由，部分為有理由，依訴願法第 79 條第 1 項及第 81 條，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 柯格鐘  
委員 葉建廷  
委員 范文清  
委員 王韻茹  
委員 傅玲靜  
委員 吳秦雯

中華民國 103 年 11 月 7 日

市長 郝龍斌請假  
副市長 丁庭宇代行  
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）