

臺北市政府 104.01.09. 府訴二字第 10409002200 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

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 9 月 12 日北市都建字第 10335711600 號

裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處分。

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 幢 2 棟地上 14 層、地下 2 層 RC 造建築物（下稱系爭建物），領有 100 使字第 xxxx 號使用執照，土地使

用分區為辦公服務區（一），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）101 年 11 月 2 日及 102 年 3 月 7 日至系爭建物勘

查，發現系爭建物之 A 棟公共廁所封閉等情形，乃審認係起造人即案外人○○股份有限公司（下稱○○商銀）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 10232997300 號函處○○商銀新臺幣（下同）30 萬元罰

鍰，並限於文到次日起 6 個月內改善。102 年 10 月 22 日原處分機關派員再至現場勘查，○○商

銀仍未改善，原處分機關爰依建築法第 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 10264399200 號裁處書處○○商銀 420 萬元（第 1 層至第 14 層

共用部分現況未符規定，每層 30 萬元，14 層合計 420 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○○商銀為實際違規行為

人而為處罰之對象尚有疑義等為由，以 103 年 2 月 21 日府訴二字第 10309025800 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。經原處分機關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時，即擅自將共用部分之設施設備變更（系爭建物 A 棟第 2 層至第 14 層公共廁所封閉等），違反建築法第 77 條第 1

項規定，乃以 103 年 3 月 5 日北市都建字第 10365705800 號函命訴願人於 103 年 3 月 31 日前依原核

准圖說恢復原狀；嗣原處分機關於所命期限屆至前以訴願人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 A 棟第 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 10331456500 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，經本府以基於誠信原則，原處分難謂適當為由，以 103 年 7 月 24 日府訴二字第 10309096400 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 30 日內另為處分。嗣原處分機關復以 102 年 10 月 22 日之違規情形（系爭建物 A 棟第 2 層至第 14 層共用部分均分別有違規）

，審酌訴願人違反行政法上義務行為應受責難程度及所生後續影響均重大，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 9 月 12 日北市都建字第 10335711600 號裁處書處訴願

人 390 萬元（1 層計 1 處，每處處 30 萬元罰鍰，共 13 處違規）罰鍰。該裁處書於 103 年 9 月 17 日

送達，訴願人不服，於 103 年 10 月 16 日經由原處分機關向本府提起訴願，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 3 點規定：「違反本法之統一裁罰基準如附表（略）。」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、本件訴願理由略以：系爭建物 A 棟第 2 層至第 14 層之公共廁所屬約定專用部分並已全部交付予所有權人，故訴願人已無管領力，並非使用人。原處分機關以 103 年 3 月 5 日北市都建字第 10365705800 號函命訴願人於 103 年 3 月 31 日前回復原狀，訴願人並已著手相關改

善作業，原處分機關於作成原處分前均未予調查，有違職權調查義務。本件違規行為核屬單一行為，原處分違反一行為不二罰原則，且未具體說明應處最高罰鍰額度之情由，是為裁量怠惰。請撤銷原處分。

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，及 102 年

10 月 22 日再至現場勘查，嗣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時，即造成如事實欄所述訴願人之違規狀態，爰以訴願人違反建築法第 77 條第 1 項規定，且其違反行政法上義務行為應受責難程度及後續所生影響重大，又系爭建物 A 棟第 2 層至第 14 層共用部分均違規，則以 1 層 1 處，每處處 30 萬元罰鍰，共

13 處

違規，計處訴願人 390 萬元罰鍰，有 100 使字第 xxxx 號使用執照存根、系爭建物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，原處分固非無見。

四、惟查本府 103 年 7 月 24 日府訴二字第 10309096400 號訴願決定理由四載以：「……然原

處分機關於另為處分前，即以 103 年 3 月 5 日北市都建字第 10365705800 號函命訴願人限期

改善，該函記載略以：『……說明：一、按旨揭建築物領有 100 使字第 xxxx 號使用執照……前經本市建築管理工程處 101 年 11 月 2 日、102 年 3 月 7 日、103 年（按：應

102 年

封) 10 月 22 日現場勘查，.....擅自變更相關設施設備（.....A 棟第 2 至 14 層公共廁所

閉）二、惟經本市建築管理工程處 103 年 2 月 17 日複查，旨揭建築物違規態樣尚未改善完畢（A 棟第 2 至 5 層、7 層、9 層、10 層及 13 層未改善。6 層及 11 層與圖說不符。 8

層、12 層及 14 層施工中，惟尚未恢復原狀），茲限於 103 年 3 月 31 日前依原核准圖說恢復

原狀，屆期未改善完成者，依建築法相關規定裁處.....。』原處分機關既於該函內記載限於 103 年 3 月 31 日前依原核准圖說恢復原狀，屆期未改善完成者，依建築法相關規定裁處；惟於期限尚未屆至前，復以 103 年 3 月 26 日北市都建字第 10331456500 號裁處書以

訴願人 102 年 10 月 22 日等之違規狀態，依建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定處訴願人 390 萬元

罰鍰，而非依前揭函內所載，以訴願人居期未改善情形依建築法相關規定裁處，基於誠信原則，原處分難謂適當.....。」姑不論前揭 103 年 3 月 5 日限期改善函所命改善期限是否適當，然查本件原處分之事實欄既載明依本府 103 年 7 月 24 日府訴二字第 10309096400 號訴願決定書辦理，惟仍以 102 年 10 月 22 日現場勘查結果認定違規事實，而非以訴願人於 103 年 3 月 5 日北市都建字第 10365705800 號函所定期限屆滿後之違規狀況據以處分

,

且原處分對於訴願人於 103 年 3 月 31 日後之違規狀態未予論述，原處分難謂適當。從而，為求原處分之合法妥適，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員	楊	芳	玲
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

104

年

1

月

委員 吳 秦 雯

9

日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行