

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 人 ○○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

複 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 7 月 14 日北市都建字第 10364228500 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；其餘訴願駁回。

事實

本市中山區○○路○○巷○○號、○○號、○○號、○○號、○○號、○○號、○○號、○○號、○○號、○○號及○○號等建築物坐落於本市中山區○○段○○、○○、○○、○○及○○地號等 5 筆土地，為 1 幢 2 棟地上 11 層、地下 2 層共 92 戶 RC 造建築物（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，其第 2 層至第 11 層各樓層廁所應集中留設於

共用部分。嗣經原處分機關派員至系爭建物勘查，發現集中留設之廁所有遭封閉之情事，乃以民國（下同）103 年 3 月 6 日北市都建字第 10364005200 號函請系爭建物○○管理委員會說明

，經該管理委員會以 103 年 3 月 13 日 103 首（函）03001 號函復表示該管理委員會未發包施作封

閉共用廁所工程，該等共用廁所亦未曾列入與訴願人點交項目在案。原處分機關復於 103 年 7 月 8 日至系爭建物勘查，確認系爭建物管理管理號、管理管理號、管理管理號及管理管理號等第 2 層至第 11 層每層公共廁所入口皆被封閉，審認訴願人為系爭建物最初之起造人，且實際將系爭建物點交於管理管理管理委員會，是其在點交前顯係對系爭建物有實際上管領力之使用人，而有於系爭建物興建完工並領得使用執照後未經核准擅自變更系爭建物各層共用部分空間之情事，其未維護系爭建物構造及設備合法使用違規情節重大，違反建築法第 77 條第

1 項規定，爰以 103 年 7 月 14 日北市都建字第 10364228500 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）30

萬元罰鍰，並限於 103 年 10 月 20 日前改善完畢。該裁處書於 103 年 7 月 17 日送達，訴願人不服

，於 103 年 8 月 4 日向本府提起訴願，同年 10 月 3 日、10 月 24 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。」

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。」

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：

（一）依建築法第 77 條第 1 項規定，有維護建築物合法使用與其構造及設備安全義務者係建築物所有權人、使用人，系爭建物固由訴願人於 99 年所興建完工，然業於同年交屋，訴願人已非系爭建物所有權人、使用人，無實際上管領能力，原處分機關亦未能證明第 2 層至第 11 層公共廁所係訴願人變更封閉，其認定裁罰對象顯有違誤。

（二）廁所非建築法第 4 條所稱之「建築物」，原處分所指廁所封閉與建築物使用無涉，又建築技術規則建築設備編第 37 條僅規定衛生設備數量，並無廁所封閉有何違反維護設備安全之規定，原處分機關亦未說明廁所封閉有何違反建築物合法使用與構造及設備安全之情形，且系爭建物第 2 層至第 12 層之廁所係約定由相鄰戶專用，縱有住戶違反約定專用之情形亦屬私權爭執，無以行政罰裁處建商之理。另系爭建物勘查結果係廁所封閉，似僅「分間牆」為原核准竣工圖所無，依現行法規原係免辦理變更設計，或

是否應申請室內裝修審查，無關乎「維護建築物合法使用與其構造及設備安全」。

(三) 依內政部 95 年 7 月 17 日台內營字第 0950804329 號函釋要旨：「……建築法第 77 條第

1 項規定所稱之『合法使用』係指合法使用其建築物構造及設備而言，即建築物應符合其現況用途之構造與設備標準。本案建築物現況供作一般零售業、一般事務所或餐飲業使用，其構造與設備如有未符合法令規定者，方始違反同法第 77 條第 1 項之規定，而依同法第 91 條規定辦理。」系爭建物之現況倘已非供作一般事務所使用，其建築物構造及設備即應以現況用途為據，況訴願人與承購戶簽訂之買賣契約書亦已揭示系爭建物係供一般商業使用，非屬住宅用途，則原處分機關認系爭建物違反建築法第 77 條第 1 項規定，核屬有誤。

(四) 系爭建物由訴願人於 99 年興建完工並領得使用執照，迄今已逾 3 年，縱有違反行政罰上義務，依行政罰法第 27 條第 1 項規定，行政罰之裁處權，亦因 3 年期間經過而消滅。

三、查系爭建物第 2 層至第 11 層共用部分之廁所遭封閉變成牆面，且其樣式、材質完全一致，有系爭建物 96 建字第 XXXX 號建造執照存根、99 使字第 XXXX 號使用執照存根、系爭建物

第 2 層至第 11 層平面圖、系爭建物 99 年 10 月 8 日第一次區分所有權人會議紀錄、公共空間點交清冊、系爭建物管理委員會 103 年 3 月 13 日函及現場採證照片等影本附卷可稽；並依該管理委員會及 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。

四、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，原處分機關又未舉證其為封閉廁所之行為人，以之為裁罰對象有違誤；且原處分機關未說明廁所封閉有何違反建築物合法使用與構造及設備安全之情形，系爭建物第 2 層至第 11 層之廁所係約定由相鄰戶專用，縱有住戶違反約定專用之情形亦屬私權爭執；另系爭建物勘查結果係廁所封閉，似僅「分間牆」為原核准竣工圖所無，依現行法規原係免辦理變更設計，或是否應申請室內裝修審查，無關乎「維護建築物合法使用與其構造及設備安全」；復依內政部 95 年 7 月 17 日台內營字第 0950804329 號函釋要旨，系爭建物之現況倘已非供

作

一般事務所使用，其建築物構造及設備即應以現況用途為據，況訴願人與承購戶簽訂之買賣契約書亦已揭示系爭建物係供一般商業使用，非屬住宅用途，則原處分機關認系爭建物違反建築法第 77 條第 1 項規定核屬有誤云云。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。查系爭建物第 2 層至第 11 層共用廁所封閉之牆面，其樣式、材質完全一致，顯係整體設計施工所致。又依卷附管理委員會 103 年 3 月 13 日 103 首（函）

030

01 號函復原處分機關略以：「……說明：一、本會自中華民國 99 年 10 月 8 日成立以來

，於區分所有權人大會會議中皆未曾提案，亦未曾發包施作封閉或修改 2~11 層共用廁所。二、中華民國 99 年 12 月 30 日與首泰建設進行共設點交時，2~11 層共有廁所也未曾列入

點交項目……。」可資認定交屋時即為違規現狀。又該函所附 99 年 10 月 8 日首泰大直第一次區分所有權人會議紀錄，係以案外人即訴願人員工慶啟本為主席，而各項臨時動議皆係向訴願人為改善要求，顯見實際將系爭建物點交予首泰大直管理委員會者係訴願人，是其在點交前顯係對系爭建物有實際上管領力之使用人。其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○○號、○○號、○○號及○○號等第 2 層至第 11 層每層公共廁所入口封閉，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，且該等未合法使用狀態延續至今，原處分機關以訴願人為建築法第 77 條第 1 項規定之使用人而限期命其改善，尚無違誤。

五、惟按行政罰法第 27 條規定，行政罰之裁處權，因 3 年期間之經過而消滅。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 11 層共用部分之廁所封閉，而以 103 年 7 月 14 日北市都建字第 1036422

8500 號裁處書處訴願人 30 萬元罰鍰，已如前述；另查系爭建物所領有之 99 使字第 xxxx 號

使用執照發照日期為 99 年 4 月 30 日，則訴願人應係自使用執照發照至 99 年 12 月 30 日點交

系爭建物共有部分之間，施工將系爭建物第 2 層至第 11 層共用部分之廁所封閉；是縱訴願人於前開期間之內確有上述違規情事而應予裁罰，原處分機關至遲應於 102 年 12 月 29 日前對訴願人完成裁處權之行使。復查原處分迄至 103 年 7 月 17 日始送達訴願人對之發生

效力。則該裁處書對訴願人生效之時已罹於前揭 3 年裁處權時效，原處分機關所為裁處，殊難謂合法妥適。從而，應將原處分關於處訴願人 30 萬元罰鍰部分撤銷，以符法制。至其餘部分，原處分既無不合，應予維持。

六、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 條第 1

項，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 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 傅 玲 靜

中華民國 104 年 1 月 21 日
市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

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）