

臺北市政府 104.06.05. 府訴二字第 10409078000 號訴願決定書

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 104 年 2 月 10 日北市都建字第 10430705100 號

函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

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○○號、○○號、○○號及○○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○○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 1

4 日北市都建字第 10364228500 號裁處書處訴願人新臺幣 30 萬元罰鍰，並限於 103 年 10 月 20 日

前改善完畢。訴願人不服，第 1 次向本府提起訴願，經本府審認原處分機關對訴願人之裁處權時效已於該裁處書送達前屆至為由，以 104 年 1 月 21 日府訴二字第 10409009900 號訴願決定

：「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。」在案。原處分機關嗣依據上開訴願決定意旨，以 104 年 2 月 10 日北市都建字第 10430705100 號函通知訴願人，限

於 104 年 4 月 20 日前將前揭違規情事改善完畢。該函於 104 年 2 月 16 日送達，訴願人不服，於 1

04 年 3 月 13 日經由原處分機關再次向本府提起訴願，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 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：

- (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」行政法上義務者係「建築物所有權人、使用人」，惟系爭建物固由訴願人於 99 年所興建完工，然業於同年交屋予承購戶，訴願人已非系爭建物所有權人、使用人，原處分機關裁罰對象顯有違誤。
- (二) 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，且系爭建物第 2 層至第 11 層之廁所係約定由相鄰戶專用，又廁所應非公寓大廈管理條例第 7 條所列舉不得約定專用之範圍，縱有住戶違反約定專用之情形亦屬私權爭執，應透過民事訴訟程序解決，無以行政罰裁處建商之理。
- (三) 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，實與「維護建築物合法使用與其構造及設備安全」有間，是原處分機關所認事實與法令依據不符。

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、至訴願人主張其交屋後已非建築法第 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，又廁所應非公寓大廈管理條例第 7 條所列舉不得約定專用之範圍，縱有住戶違反約定專用之情形亦屬私權爭執，應透過民事訴訟程序解決，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，實與「維護建築物合法使用與其構造及設備安全」有間云云。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，有原處分機關所屬本市建築管理工程處 103 年 7 月 8 日會勘紀錄表及會勘照片等影本在卷可憑。次依卷附○○管理委員會 103 年 3 月 13 日 103 首（函）03001 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

○○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。且該函所附 99 年 10 月 8 日○○第一次區分所有權人會議紀錄，係以案外人即訴願人員工○○○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○○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，洵堪認定。又參酌最高行政法院 103 年度判字第 666 號判決意旨，所謂「狀態責任」，係對物的狀態具有事實管領力者，得以負責之觀點，課予排除危險、回復安全之義務；相對地，所謂「行為責任」係指因自身行為（包含作為與不作為）肇致危險者，負有排除危險之義務；故行為責任係法令針對違反行政法義務行為所課予行為人之責任，行為責任起因於違法行為，因而與行為人密不可分，若該行為之不法結果留存於特定物之上，行為責任並不因該物所有權之移轉而變動，仍由行為人自行承擔。則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，自無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，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 楊 芳 玲（公出）

委員 王 曼 萍（代理）

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

中華民國 104 年 6 月 5 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）