

訴 願 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 105 年 2 月 5 日北市都建字第 10564083500 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

一、本市大同區○○○路○○段○○號建築物（即○○大樓，下稱系爭建物）領有 83 使字第
XXX 號使用執照，其地下 3 層原核准用途為防空避難室兼停車場，原核准機械停車位 10 位
，平面停車位 1 位，汽車升降機 1 部。經原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱本市
建管處）派員於民國（下同）104 年 10 月 29 日至系爭建物會勘，發現系爭建物地下 3 層
機

械停車位已擅自增設為 49 位，其中消防蓄水池前方樓地板遭挖掘增設 3 組機械停車設備
，破壞主要構造，違反建築法第 77 條第 1 項規定，並審認訴願人為系爭建物地下 3 層具實
質管理能力之人，乃以 104 年 11 月 13 日北市都建字第 10464554700 號函通知訴願人限文
到

次日起 1 個月內改善並出具結構安全證明。嗣本市建管處人員於 104 年 12 月 17 日前往複
查，查得系爭建物上開違規情事仍未改善，違反建築法第 77 條第 1 項規定，原處分機關
乃依同法第 91 條第 1 項第 2 款規定，以 104 年 12 月 22 日北市都建字第 10486043900 號
裁處

書（該裁處書援引法條誤植為依建築法第 91 條第 2 項規定處罰，經原處分機關以 105 年 3
月 23 日北市都建字第 10564150500 號函更正為依建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定處罰）
處

訴願人新臺幣（下同） 6 萬元罰鍰，並限於 105 年 1 月 18 日前改善。訴願人不服，向本
府

提起訴願，經本府以 105 年 4 月 15 日府訴二字第 10509047500 號訴願決定：「訴願駁回
。

」在案。

二、嗣本市建管處復於 105 年 1 月 20 日派員至現場查察，查得系爭建物違規情事仍未改善，違

反建築法第 77 條第 1 項規定，原處分機關乃依同法第 91 條第 1 項第 2 款及臺北市政府處理

違反建築法事件統一裁罰基準第 4 點規定，以 105 年 2 月 5 日北市都建字第 10564083500 號

裁處書處訴願人 12 萬元罰鍰，並限於 105 年 2 月 18 日前改善（該裁處書誤植為依建築法第

91 條第 2 項規定處新臺幣 6 萬元罰鍰，並限於 105 年 1 月 18 日前改善，經原處分機關以 105

年 3 月 15 日北市都建字第 10564135800 號函更正為依建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定處訴

願人 12 萬元罰鍰，並限於 105 年 2 月 18 日前改善），並以 105 年 2 月 5 日北市都建字第 1056

4083501 號函檢送該裁處書予訴願人。該裁處書於 105 年 2 月 17 日送達，訴願人不服，於 1

05 年 2 月 18 日向本府提起訴願，4 月 8 日補充訴願理由，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 105 年 2 月 5 日北市都建字第 10564083501 號函不服，惟查該函僅係原處分機關檢送裁處書等予訴願人，揆其真意，應係對原處分機關 105 年 2 月 5 日北市都建字第 10564083500 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 8 條規定：「本法所稱建築物之主要構造，為基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。」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。」

建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條第 1 項、第 2 項規定：「建築物之使用類別、組別及其定義，如附表一。」「前項建築物之使用項目舉例如附表二。」

臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準第 2 點規定：「本基準有關建築物之用途分類，依建築物使用類組及變更使用辦法之類組定義、使用項目舉例等規定辦理。」第

3 點規定：「違反本法之統一裁罰基準如附表。」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……。」

三、本件訴願及補充理由略以：

(一) 訴願人願配合將系爭建物違規部分回復原狀，惟因管理委員會一再阻撓，且因年關將至，廠商工程時程皆已排滿，致無法進行恢復工程。

(二) 另依建築法第 77 條第 1 項等規定，受處分對象為建築物所有權人、使用人，而受處分人為何為訴願人 1 人？

四、查系爭建物領有 83 使字第 XXX 號使用執照，其地下 3 層原核准用途為防空避難室兼停車場，原核准機械停車位 10 位，平面停車位 1 位，汽車升降機 1 部。經本市建管處於 104 年 10

月 29 日至系爭建物會勘，發現系爭建物地下 3 層機械停車位已擅自增設為 49 位，其中消防蓄水池前方樓地板遭挖掘增設 3 組機械停車設備，破壞主要構造，違反建築法第 77 條第 1 項規定，原處分機關審認訴願人為系爭建物地下 3 層具實質管理能力之人，乃以 104 年 11 月 13 日北市都建字第 10464554700 號函通知訴願人限文到次日起 1 個月內改善並出具

結構安全證明。嗣本市建管處人員於 104 年 12 月 17 日前往複查，查得系爭建物上開違規情事仍未改善，違反建築法第 77 條第 1 項規定，原處分機關乃依同法第 91 條第 1 項第 2 款

規定，以 104 年 12 月 22 日北市都建字第 10486043900 號裁處書處訴願人 6 萬元罰鍰，並限

於 105 年 1 月 18 日前改善。嗣本市建管處於 105 年 1 月 20 日派員至現場查察，查得系爭建

物違規情事仍未改善，違反建築法第 77 條第 1 項規定。有系爭建築物 83 使字第 XXX 號使用執

照存根、地下 3 樓平面圖、建物標示部、建物所有權一覽表、建物測量成果圖、原處分機關 104 年 12 月 22 日北市都建字第 10486043900 號裁處書、105 年 1 月 20 日會勘紀錄及現場

採證照片等影本附卷可稽。次查訴願人針對原處分機關 104 年 12 月 22 日北市都建字第 104

86043900 號裁處書提起訴願，主張受處分人為何為訴願人 1 人部分，前經本府以 105 年 4 月 15 日府訴二字第 10509047500 號訴願決定：「訴願駁回。」駁回理由略以：「.....四、.....按建築法第 77 條第 1 項規定，建築物所有權人，就其所有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，建築物若有不符所應維持的狀態時，即構成『狀態責任』義務之違反。查本件系爭建築物地下 3 層，依卷附訴願人 104 年 10 月 6

日

說明書及 105 年 2 月 17 日陳情書內容分別載明：『.....大樓於 83 年落成後，○○○代表

地下二、三層所有權人負起善良管理人之責、設備保養費用支付及安全維護之一切事宜.....。』『本人方○○○為臺北市大同區○○○路○○段○○號○○大樓地下○○、○○層樓多年來之義務維護代表人.....。』是原處分機關衡酌有效性原則及比例原則，優先考量其中能最有效、最適合排除危害之人，課予其防制或排除危害之義務，審認訴願人對系爭建築物地下 3 層有實際的支配力，為最有能力並能最有效排除違規狀態者為本件處分對象，尚無違誤.....。』是原處分機關審認系爭建物地下 3 層機械停車位擅自增設為 49 位，其中消防蓄水池前方樓地板遭挖掘增設 3 組機械停車設備，破壞主要構造，違反建築法第 77 條第 1 項規定，且經審認訴願人為系爭建物地下 3 層具實質管理能力之人而以之為處分對象，並通知其限期改善，惟訴願人逾期仍未改善而予處分，固非無據。

五、惟按臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準第 2 點、第 3 點及第 4 點分別規定：「本基準有關建築物之用途分類，依建築物使用類組及變更使用辦法之類組定義、使用項目舉例等規定辦理。」「違反本法之統一裁罰基準如附表。」「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。」復依本件原處分機關 105 年 3 月 21 日北市都建字第 10566247400 號函所附答辯書內容略以：「.....事實 一、.....系爭建築物.....領有 83 使字第 XXX 號使用執照.....為地下 3 層地上 11 層之 RC 造建築物，地下 2 層至 3 層原核

准用

途為『防空避難室兼停車場』.....二、.....系爭建築物地下 3 樓有擅自破壞消防蓄水池前方樓板用以增設機械停車設備情事.....。理由.....三、.....（三）.....依建築法第 77 條第 1 項、第 91 條第 1 項第 2 款及臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰

罰

基準第 4 點規定.....加重處罰訴願人罰鍰 12 萬元並限於 105 年 2 月 18 日前改善..

....

。」查本案系爭建物地下 3 層增設之機械停車位及機械停車設備，非屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條第 1 項及第 2 項附表所列之使用類、組別及使用項目舉例，依前揭規定，有無適用臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準之餘地？不無疑義；則原處分機關審認訴願人違反建築法第 77 條第 1 項規定，依同法第 91 條第 1 項第 2 款及臺北市

政府處理違反建築法事件統一裁罰基準第 4 點規定加重處訴願人 12 萬元罰鍰，是否妥適？容有釐清之必要。又本件裁處書限訴願人於 105 年 2 月 18 日前改善，惟該裁處書於 105 年 2 月 17 日送達，對訴願人是否欠缺期待可能性？另本件原處分機關就裁處書之法令依據及法律效果等主要內容以發函方式辦理更正，亦有不妥。從而，為求原處分之正確適法，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。

六、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（公出）

委員 張 慕 貞（代理）

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 105 年 5 月 26 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行