

訴願人 ○○○  
訴願人 兼  
共同訴願代理人 ○○○

原處分機關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 24 人因違反建築法事件，不服原處分機關民國 106 年 5 月 4 日北市都建字第 106366069

01 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

#### 事實

一、本市大安區○○路○○段○○巷○○號建物（領有 98 使字第 XXXX 號使用執照）附建之停車塔（下稱系爭建物），經原處分機關於民國（下同）105 年 9 月 7 日派員現場勘查，發現有未經申請許可擅自外牆開口變更車道出入使用之情事，違反建築法第 73 條第 2 項前段規定，爰依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 106 年 2 月 24 日北市都建字第 10636199700

號裁處書處案外人○○股份有限公司（下稱○○公司）新臺幣 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善依原核准恢復使用或辦理變更使用執照，逾期未改善或補辦手續將連續處罰。○○公司不服，於 106 年 3 月 29 日向本府提起訴願，經原處分機關重新審查後，以○○公司僅係該停車塔所有權人之一，尚難證明其為實質管理人，上開裁處書處分對象有誤，以 106 年 5 月 4 日北市都授建字第 10636606900 號函通知○○公司，並副知本府

法務局，撤銷上開裁處書。本府爰以 106 年 6 月 23 日府訴二字第 10600100900 號訴願決定

：「訴願不受理。」在案。

二、其間，原處分機關查認系爭建物為含○○公司及訴願人等 24 人在內之 42 人所共有，爰依建築法第 73 條第 2 項前段及第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 106 年 5 月 4 日北市都建字第 10636

606901 號函通知系爭建物所有權人，限於文到次日起 30 日內依原核准圖說恢復原狀報驗或補辦手續，屆期仍未改善而繼續使用，將依違反建築法相關規定連續處罰。訴願人等 24 人不服，訴願人○○○於 106 年 5 月 26 日向本府提起訴願，訴願人○○○、○○○、○○○

○

○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等 21 人於 6 月 3 日向本府提起訴願並補充訴願理由，7 月 25 日、8 月 1 日補正訴願程式，

訴願

人○○○、○○○等 2 人於 8 月 1 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

一、本件訴願人○○○、○○○等 2 人提起訴願日期（106 年 8 月 1 日）距原處分之發文日期已

逾 30 日，惟因原處分機關未查告原處分送達日期，訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題；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73條第2項前段規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。」第91條第1項第1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：一、違反第七十三條第二項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者。」

建築物使用類組及變更使用辦法第8條第8款規定：「本法第七十三條第二項所定有本法第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照之規定如下：……八、建築物之.. ....外牆.....或其他經中央主管建築機關認定項目之變更。」

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謂：

(一) 訴願人等24人向系爭建物原建商○○股份有限公司(下稱○○公司)購買停車塔位時，不知該出入口方向係違規使用，購買後亦未變更，無建築法第9條所規定建造行為以外與原核定使用不合之變更，實非建築法第91條第1項處罰之對象，而應以違法變更在先之○○公司及對社區大樓及停車塔有管理權責，卻違法使用在後之○○社區管理委員會為受處分對象。

(二) 違規使用部分現為社區大樓1樓大廳，大廳內障礙物即係違規部分，非予拆除不能修改為符合原核准狀況，然訴願人等24人僅係車位買受人，無權拆除改善。

四、卷查系爭建物經原處分機關於105年9月7日派員現場勘查，發現有未經申請許可擅自外牆開口變更車道出入使用之情事，違反建築法第73條第2項規定，此有98使字第XXXX號

使用執照存根、竣工圖及採證照片等影本可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人等24人主張其等購買停車塔位時，不知出入口方向係違規使用，購買後亦未變更，實非建築法第91條第1項處罰之對象，應以違法變更之○○公司及對社區大樓及停車塔有管理權責，卻違法使用之○○社區管理委員會為受處分對象；違規使用部分現為社區大樓1樓大廳，非予拆除不能修改為符合原核准狀況，然訴願人等24人僅買受車位

，無權拆除改善云云。按建築法第 73 條第 2 項前段及建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條第 8 款規定，建築物外牆之變更，應申請變更使用執照；違者，依建築法第 91 條第 1 項第 1 款規定，得對建築物所有權人、使用人等處罰。次按建築法第 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。查本件等 24 人既為系爭建物之共有人，對系爭建物具有事實上管領力，為建築法第 91 條規定之管制對象，屬狀態責任之義務人，應對系爭建物未經申請核准擅自外牆開口變更車道出入使用之違法狀態負有改善責任。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關之處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、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	袁	秀	慧			
委員	張	慕	貞			
委員	柯	格	鐘			
委員	范	文	清			
委員	吳	秦	雯			
委員	王	曼	萍			
委員	陳	愛	娥			
中華民國	106	年	10	月	27	日
市長	柯文哲					
法務局局長	袁秀慧請假					
副局長	林淑華代行					

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：臺北市士林區福國路 101 號）