

訴願人 ○○○
訴願人兼上 22 人 ○○○

共同訴願代理人

訴願人 ○○○

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 9 月 15 日北市都建字第 1063439

6900 號裁處書，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（下同）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，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（下稱 106 年 5 月 4 日函）通知含訴願人等 24 人在內之系爭建物所有權人，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，第 1 次向本府提起訴願，經本府以 106 年 10 月 27 日府訴二字第 10600173100 號訴願決定：「訴願駁回。」在案。

三、其間，原處分機關稽查人員於 106 年 9 月間前往現場查看，系爭建物所有權人未依原核准圖說恢復原狀報驗，亦未補辦手續，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 9 月 15 日北市都建字第 10634396901 號函檢送同日期北市都建字第 1063439

6900 號裁處書處含訴願人等 24 人在內之系爭建物所有權人 6 萬元罰鍰，並限於文到後次日起 3 個月內改善依原核准恢復使用或辦理變更使用執照，逾期仍未改善或補辦手續者，將依建築法相關規定連續處罰。訴願人等 24 人不服，於 106 年 9 月 30 日第 2 次向本府提

起訴願，10月5日、12月6日及12月22日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、本件訴願人等24人雖於訴願書訴願請求欄載明「一、請求撤銷被訴願機關民國106年9月15日北市都建字第10634396901號函……。」惟該函僅係檢送同日期北市都建字第10634396900號裁處書等予訴願人等，揆其等真意，應係不服該裁處書，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、本件訴願理由略以：訴願人等24人前不服106年5月4日函，向臺北市政府提起訴願結果

未明，原處分機關先行開罰，有失公正。

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；嗣經原處分機關以106年5月4日函通知含訴願人等24人在內之系爭建物所有權人限期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；惟經原處分機關查得系爭建物所有權人迄未改善，有98使字第XXXX號使用執照存根、竣工圖、105年9月7日現場勘查採證照片、106年5月4日函等影本及本府法務局107年2月

13日公

務電話紀錄附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人等 24 人主張其等前不服 106 年 5 月 4 日函提起訴願，原處分機關關於該訴願案尚未

有結果時即先行開罰，有失公正云云。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。復查本件訴願人等 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；縱訴願人等 24 人前已對 106 年 5 月 4 日函聲明不服，向本府提起訴願；惟查 106 年 5 月 4 日函未經撤銷、廢止，或未因其他原因而失效，依行政程序法第 110 條第 3 項規定，其效力繼續存在；則系爭建物自應依該函所定期限進行改善，系爭建物所有權人（含訴願人等 24 人）既未依限改善，原處分機關依建築法第 73 條第 2 項及第 91 條第 1 項第 1 款規定處系爭建物所有權人 6 萬元罰鍰，並限於

文到後次日起 3 個月內改善，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、又訴願人等 24 人訴請原處分機關協請違建拆除單位依法拆除本件違建物一節，非屬本件訴願審議範圍，併予指明。

七、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（公出）
委員 張慕貞（代行）
委員 柯格鐘
委員 范文清
委員 王韻茹
委員 吳秦雯
委員 王曼萍
委員 陳愛娥
委員 盛子龍
委員 劉建宏

中華民國

107

年

3

月

19

日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

如只對本決定罰鍰部分不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）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）