

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 兼 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 2 人因違反建築法事件，不服原處分機關民國 107 年 1 月 8 日北市都建字第 106401047

00 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 60 日內另為處分。

事 實

本市大安區○○○路○○段○○號○○樓、○○樓及地下層建築物（下稱系爭建物，○○樓及地下層為訴願人○○○所有，○○樓為訴願人○○○所有），領有 68 使字 xxx 號使用執照，為 7 層樓之供公眾使用建築物，核准用途為店舖、集合住宅、停車場、防空避難室。經原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）於民國（下同）106 年 12 月 20 日派員現場勘查，發現系爭建物有未經申請審查許可而擅自裝修情事，乃拍照採證。嗣原處分機關審認系爭建物違反建築法第 77 條之 2 第 1 項規定，爰依同法第 95 條之 1 第 1 項規定，以 107 年 1 月 8 日

北市都建字第 10640104700 號裁處書處訴願人等 2 人（即系爭建物所有權人）新臺幣 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內改善或補辦手續。該裁處書於 107 年 1 月 10 日送達，訴願人等 2

人不服，於 107 年 1 月 24 日向本府提起訴願，1 月 25 日補正訴願程式，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 5 條規定：「本法所稱供公眾使用之建築物，為供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂及其他供公眾使用之建築物。」第 77 條之 2 第 1 項第 1 款、第 4 項規定：「建築物室內裝修

應遵守左列規定：一、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物，經內政部認為必要時，亦同。但中央主管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。」「前三項室內裝修申請審查許可程序、室內裝修從業者資格、申請登

記許可程序、業務範圍及責任，由內政部定之。」第 95 條之 1 第 1 項規定：「違反第七十七條之二第一項或第二項規定者，處建築物所有權人、使用人或室內裝修從業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，逾期仍未改善或補辦者得連續處罰；必要時強制拆除其室內裝修違規部分。」

建築物室內裝修管理辦法第 1 條規定：「本辦法依建築法（以下簡稱本法）第七十七條之二第四項規定訂定之。」第 2 條規定：「供公眾使用建築物及經內政部認定有必要之非供公眾使用建築物，其室內裝修應依本辦法之規定辦理。」第 3 條規定：「本辦法所稱室內裝修，指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之下列行為：一、固著於建築物構造體之天花板裝修。二、內部牆面裝修。三、高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。四、分間牆變更。」第 22 條第 1 項規定：「供公眾使用建築物或經內政部認定之非供公眾使用建築物之室內裝修，建築物起造人、所有權人或使用人應向直轄市、縣（市）主管建築機關或審查機構申請審核圖說，審核合格並領得直轄市、縣（市）主管建築機關發給之許可文件後，始得施工。」

內政部 99 年 3 月 3 日台內營字第 0990801045 號令：「修正『供公眾使用建築物之範圍』

自中華民國九十九年四月一日生效。附修正『供公眾使用建築物之範圍』……建築法第五條所稱供公眾使用之建築物，為供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂、及其他供公眾使用之建築物，其範圍如下；同一建築物供二種以上不同之用途使用時，應依各該使用之樓地板面積按本範圍認定之：……二十、六層以上之集合住宅（公寓）……

。」

臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準第 3 點規定：「違反本法之統一裁罰基準如附表。」

附表 違反建築法事件統一裁罰基準表（節錄）

項次	23
違反事件	建築物室內裝修違反相關規定
法條依據	第 95 條之 1 第 1 項
統一裁罰基準（新臺幣：元）或其他處罰	分類 室內裝修未依規定申請審查。

	第 1 次	處 6 萬元罰鍰並限期 1 個月改善或補辦。	
裁罰對象	建築物所有權人、使用人或室內裝修從業者。		

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：系爭建物乃訴願人等 2 人於 93 年 12 月起租賃予案外人○○股份有限公司（下稱○○公司）迄於 106 年 12 月 31 日，原處分機關查處違法情事之發生時間（106 年 12 月 20 日）及工程辦理歷程，係該公司於履行租賃契約所載約定事項（回復原租賃前之狀態）時所執行工程之疏漏，其行為人應以承租人○○公司認定始為妥適，不得對建築物所有權人處罰，非屬訴願人等 2 人之責任，請撤銷原處分。

三、查本件原處分機關查認訴願人等 2 人各所有之系爭建物有未經申請室內裝修審查許可，擅自進行室內裝修情事，經建管處於 106 年 12 月 20 日派員至現場勘查屬實並拍照採證，有系爭建物 68 使字 xxx 號使用執照存根、建物標示部及所有權部查詢列印畫面、現場採證照片等影本附卷可稽。

四、惟按建築法第 77 條之 2 第 1 項第 1 款規定及內政部 99 年 3 月 3 日台內營字第 0990801045 號令釋，6 層以上之集合住宅屬供公眾使用之建築物，其室內裝修應申請審查許可。違反者，即得依建築法第 95 條之 1 第 1 項規定處分建築物所有權人或使用人等，並限期改善或補辦，逾期仍未改善或補辦者亦得連續處罰。又按建築物室內裝修管理辦法第 3 條規定，室內裝修係指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之固著於建築物構造體之天花板裝修、內部牆面裝修、高度超過地板面以上 1.2 公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修及分間牆變更等行為。本件原處分機關於 106 年 12 月 20 日派員現場勘查後，審認訴願人等 2 人未經審查許可擅自裝修敲除樓板主要構造裝修，違反建築法第 77 條之 2 規定，而依建築法第 95 條之 1 規定裁處；惟原處分所指訴願人破壞樓板主要構造之違規行為，究係屬前開建築物室內裝修管理辦法第 3 條規定之何種室內裝修態樣不明，此涉及訴願人是否有違反建築法第 77 條之 2 第 1 項第 1 款規定之情事，有先予究明之必要；再查訴願人提出其與○○公司之終止租約協議書，並主張系爭裝修係該公

司為履行租賃契約所載約定事項（回復租賃前之狀態）等語，然依該終止租約協議書第1點第2項約定：「因樓梯復原，甲乙雙方同意延長租期一個月，作為樓梯復原施工期.....。」是○○公司係依其與訴願人○○○之終止租約協議書，進行樓梯復原施工，則本件違規行為之行為人為何？上開疑義，遍查全卷猶有未明，亦無相關資料或說明可供審究，有再予釐清確認之必要。從而，為求原處分正確適法及維護訴願人權益，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起60日內另為處分。

五、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 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 劉 建 宏

中華民國 107 年 4 月 24 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行