

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

訴 願 代 理 人 ○○○律師

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因行政執行事件，不服原處分機關民國 107 年 1 月 25 日北市都建字第 10734047800 號函

，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 日內另為處理。

事實

一、本市內湖區○○路○○號等建物坐落於本市內湖區○○段○○小段○○地號等土地，為 1 棟地上 14 層、地下 3 層 RC 造建築物（下稱系爭建物），領有 99 使字第 xxxx 號使用執

照，土地使用分區為辦公服務區，依系爭建物之 97 建字第 xxx 號竣工圖，其平面各樓層廁所等係留設於共用部分。嗣原處分機關於民國（下同）102 年 3 月 7 日至系爭建物勘查，發現系爭建物各層公共廁所封閉，審認起造人即案外人○○股份有限公司（下稱○○企銀）有擅自變更系爭建物各層共用部分空間情事，違反建築法第 77 條第 1 項規定，乃以 102 年 4 月 18 日北市都建字第 10232887100 號函處○○企銀新臺幣（下同）30 萬元罰鍰

，並限於文到次日起 6 個月內改善。該函於 102 年 4 月 22 日送達，惟迄至 102 年 10 月 22 日原

處分機關派員再至現場勘查，○○企銀仍未改善，原處分機關審認○○企銀未維護系爭建物構造及設備合法使用之違規情節重大，並因違反行政法上義務所得之利益及其資產均龐大，爰依建築法第 91 條第 1 項第 2 款及行政罰法第 18 條第 1 項、第 2 項規定，以 102 年 1

0 月 23 日北市都建字第 10264399300 號裁處書處○○企銀 390 萬元（第 2 至 14 層，每層 30 萬

元，13 層合計 390 萬元）罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善。訴願人不服，向本府提起訴願，經本府以原處分機關得否以○○企銀為實際違規行為人而為處罰之對象尚有疑

義等為由，以 103 年 2 月 24 日府訴二字第 10309025500 號訴願決定，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。嗣經原處分機關審認訴願人為系爭建物之真正起造人且係於共用部分點交前仍為具有管領能力之使用人時，即擅自將共用部分之設施設備變更（系爭建物之 A 棟第 2 層至第 14 層及 B 棟第 2 層至第 13 層公共廁所全部封

閉），違反建築法第 77 條第 1 項規定，經審酌其違反行政法上義務行為應受責難程度及所生後續影響重大，又系爭建物第 2 層至第 14 層共用部分均分別有違規（1 層計 1 處，每處處 30 萬元罰鍰，共 13 處違規），爰依建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定，以 103 年 3 月 26 日

北市都建字第 10331496400 號裁處書處訴願人 390 萬元罰鍰。訴願人不服，向本府提起訴願，經本府以 103 年 7 月 11 日府訴二字第 10309092400 號訴願決定：「訴願駁回。」訴願

人不服，提起行政訴訟，經臺北高等行政法院以 105 年 8 月 31 日 103 年度訴字第 1345 號判

決：「訴願決定及原處分均撤銷。……。」原處分機關不服，提起上訴，經最高行政法院以 106 年 12 月 7 日 106 年度判字第 682 號判決：「上訴駁回。上訴審訴訟費用由上訴人負

擔。」確定在案。

二、其間，原處分機關於 103 年 2 月 17 日派員再至現場勘查，發現系爭建物 A 棟第 2 層至第 14 層

及 B 棟第 2 層至第 13 層公共廁所仍封閉，乃以 103 年 3 月 5 日北市都建字第 10363997300 號函

命訴願人於 103 年 3 月 31 日前依原核准圖說恢復原狀，該函於 103 年 3 月 7 日送達，嗣原處

分機關於 103 年 4 月 1 日派員再至現場勘查，發現系爭建物 A 棟第 2 層至第 14 層及 B 棟第 2 層

至第 13 層公共廁所仍全部封閉，經原處分機關審酌其違反行政法上義務行為應受責難程度及所生後續影響重大，乃依建築法第 77 條第 1 項及第 91 條第 1 項第 2 款規定，以 103 年 4

月 10 日北市都建字第 10364054300 號裁處書，處訴願人 390 萬元罰鍰並限於 103 年 6 月 30 日

前改善完畢。訴願人不服，向本府提起訴願，經本府以 103 年 8 月 6 日府訴二字第 1030910 號訴願決定：「訴願駁回。」

訴願人不服，提起行政訴訟，經臺北高等行政法院以 105 年 2 月 4 日 103 年度訴字第 1473 號判決：「訴願決定及原處分均撤銷。……。」原處分

機關不服，提起上訴，經最高行政法院以 106 年 1 月 19 日 106 年度判字第 26 號判決：「

上訴駁回……。」確定在案。

三、嗣原處分機關以訴願人迄未依據該局 103 年 3 月 5 日北市都建字第 10363997300 號函意旨檢

具改善完畢之資料向其報驗，以 106 年 4 月 12 日北市都建字第 10634109900 號函限期訴願

人於文到 1 個月內履行改善之義務，屆期未履行者依行政執行法第 30 條規定處怠金。訴願人不服該函，於 106 年 5 月 10 日向本府提起訴願，經本府審認該函係屬「告戒」之行政執行措施，非屬訴願救濟範圍內之事項，乃以 106 年 8 月 28 日府訴二字第 10600132700 號

訴願決定：「訴願不受理。」訴願人不服，提起行政訴訟，刻由臺北高等行政法院審理中。旋原處分機關以訴願人屆期未履行其改善之義務，乃依行政執行法第 30 條規定，以 106 年 8 月 23 日北市都建字第 10637217500 號函（下稱 106 年 8 月 23 日函）第 1 次處訴願人 30

萬元怠金，並再限期訴願人於文到次日起 1 個月內履行其恢復原狀之改善義務，逾期將連續處怠金。訴願人不服該函，提起訴願，經本府以訴願人不服對怠金之執行方法應先向執行機關聲明異議為由，以 106 年 11 月 27 日府訴二字第 10600191200 號訴願決定：「

訴

願不受理。」訴願人乃對上開怠金之執行方法向本府聲明異議，並經本府以 106 年 12 月 1 日府都建字第 10634515200 號函決定駁回其聲明異議後，訴願人對該怠金之執行方法不服，提起訴願，經本府以原處分機關是否有依上開之最高行政法院判決意旨對於命訴願人限期改善之期待可能性進行相關查證不明，有再予釐清確認之必要，乃以 107 年 3 月 2 日府訴二字第 10709066900 號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之日起 60 日內另為處分。」

四、其間，原處分機關以訴願人迄未依 106 年 8 月 23 日函所定期限履行恢復原狀義務，乃依行政執行法第 30 條規定，以 107 年 1 月 25 日北市都建字第 10734047800 號函第 2 次處訴願人 30

萬元怠金，並再限期訴願人於文到次日起 1 個月內履行改善義務，逾期將連續處怠金。
訴願人不服該函，除於 107 年 2 月 2 日向原處分機關聲明異議外，並於 107 年 2 月 13 日向本

府提起訴願。嗣本府認其異議無理由，以 107 年 3 月 12 日府都建字第 10731393200 號函駁

回其異議，訴願人於 107 年 3 月 30 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、查本件原處分機關 107 年 1 月 25 日北市都建字第 10734047800 號函第 2 次處訴願人怠金，訴

願人於 107 年 2 月 2 日向原處分機關聲明異議，並於 107 年 2 月 13 日向本府提起訴願，經本

府以 107 年 3 月 12 日府都建字第 10731393200 號函決定駁回其聲明異議。是本件訴願業因

本府前開異議決定而補正其訴願先行程序之欠缺，先予敘明。再查本件怠金應係執行機關在執行程序終結前所為之執行行為，且係執行機關依其公權力之意思決定而使義務人發生公法上金錢給付義務之單方行政行為，並為行政執行法第 34 條明定可據以移送強制執行，足認其同時具有執行命令及行政處分之性質；對於怠金所為聲明異議程序，依最高行政法院 106 年 3 月 9 日 106 年度判字第 106 號判決意旨，乃提起訴願之先行程序，訴願

爭訟程序標的之原處分，係執行機關所為上開處怠金之執行行為，而非由執行機關之直接上級主管機關作成之異議決定，是訴願人請求撤銷本府 107 年 3 月 12 日府都建字第 10731393200 號函駁回其聲明異議之決定部分，並非本件訴願審理之標的，併予敘明。

二、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。」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。」

行政執行法第 9 條第 1 項規定：「義務人或利害關係人對執行命令、執行方法、應遵守之程序或其他侵害利益之情事，得於執行程序終結前，向執行機關聲明異議。」第 27 條規定：「依法令或本於法令之行政處分，負有行為或不行為義務，經於處分書或另以書面限定相當期間履行，逾期仍不履行者，由執行機關依間接強制或直接強制方法執行之。

前項文書，應載明不依限履行時將予強制執行之意旨。」第 28 條第 1 項第 2 款規定：「前

條所稱之間接強制方法如下：……二、怠金。」第 30 條第 1 項規定：「依法令或本於法令之行政處分，負有行為義務而不為，其行為不能由他人代為履行者，依其情節輕重處新臺幣五千元以上三十萬元以下怠金。」第 31 條第 1 項規定：「經依前條規定處以怠金，仍不履行其義務者，執行機關得連續處以怠金。」第 34 條規定：「代履行費用或怠金，逾期未繳納者，移送行政執行處依第二章之規定執行之。」

最高行政法院 106 年 3 月 9 日 106 年度判字第 106 號判決意旨：「……執行機關依行政執行

法第 29 條第 2 項規定命義務人繳納代履行執行費用之預估金額，核係執行機關在執行程序終結前所為之執行行為，且係執行機關依其公權力之意思決定而使義務人發生公法上金錢給付義務之單方行政行為，並為行政執行法第 34 條明定可據以移送強制執行，足認其同時具有執行命令及行政處分之性質。準此，義務人或利害關係人不服執行機關依行政執行法第 29 條第 2 項規定命繳納代履行預估執行費，依行政執行法第 9 條規定聲明異議，倘經執行機關移送其直接上級主管機關決定，而遭駁回聲明異議，則應踐行訴願程序，由法定管轄訴願機關作成訴願決定後，始得合法提起行政訴訟。亦即聲明異議程序，乃提起訴願之先行程序，至於爭訟程序標的之原處分，係執行機關所為上開命繳納代履行費之執行行為，而非由執行機關之直接上級主管機關作成之異議決定，故提起訴願仍應以執行機關（即原處分機關）為對象，以其所為命繳納代履行費之原處分為訴願之程序標的，依訴願法第 4 條各款規定以定其『法定訴願管轄機關』。……。」

三、本件訴願及補充理由略以：訴願人將系爭建物依買賣契約就各樓層約定專用之廁所與各戶專用部分，同時點交予承購戶由其自行管理使用，並於 99 年 11 月完成點交；訴願人並非系爭廁所之所有權人及使用人，自非建築法第 77 條第 1 項規定之狀態責任義務人，故原處分命訴願人於文到 1 個月內履行系爭建築物之改善義務，洵屬違法；臺北高等行政法院 103 年度訴字第 1345 號、103 年度訴字第 1473 號判決，及最高行政法院 106 年度判字

第 682 號、106 年判字第 26 號判決已認定訴願人並非系爭廁所之使用人，而撤銷與原處分同一基礎事實之第 1 次處分及第 2 次處分，是依行政訴訟法第 213 條及第 216 條規定，原處

分機關應受前揭判決認定之拘束而不得為相左或歧異之認定；本府 107 年 3 月 2 日府訴二字第 10709066900 號訴願決定以原處分機關未依最高行政法院 106 年度判字第 682 號及

106

年判字第 26 號判決理由，查明第 1 次怠金處分命訴願人限期改善是否具期待可能性為由，撤銷第 1 次怠金處分，益證原處分命訴願人限期改善之部分亦屬違法甚明；原處分之限期改善義務並非不能由他人代為履行，應依行政執行法第 29 條規定之代履行方式執行

，原處分機關依行政執行法第 30 條規定處訴願人怠金之間接執行方式，洵屬違法；原處分援引之建築法第 91 條第 1 項有連續處罰之規定，於本案中與行政執行法第 30 條處以怠金之規定發生法條競合關係，基於特別立法目的與內容，應適用建築法第 91 條第 1 項關於連續處罰之特別規定，自不得再援引行政執行法第 30 條規定處訴願人怠金，故原處分顯屬違法，應予撤銷。

四、經查原處分機關審認訴願人依 103 年 3 月 5 日北市都建字第 10363997300 號函，負有限期將

系爭建物未經核准擅自變更系爭建物各層共用部分空間之違規情事改善完畢之行為義務；然訴願人逾期未改善，原處分機關爰另以 106 年 4 月 12 日北市都建字第 10634109900 號

函限期於文到 1 個月內履行，逾期仍不履行者，將處以間接強制之怠金。訴願人逾期仍未履行其改善之義務，原處分機關乃依行政執行法第 30 條規定，以 106 年 8 月 23 日函第 1

次處訴願人 30 萬元怠金，並再限於文到次日起 1 個月內履行義務，惟訴願人仍未履行改善義務，原處分機關乃以 107 年 1 月 25 日北市都建字第 10734047800 號函第 2 次處訴願人 30

萬元怠金，訴願人不服該第 2 次怠金向原處分機關聲明異議，並經本府以 107 年 3 月 12 日

府都建字第 10731393200 號函決定駁回其聲明異議，有原處分機關 106 年 4 月 12 日北市都

建字第 10634109900 號函、106 年 8 月 23 日函、107 年 1 月 25 日北市都建字第 10734047800 號

函及本府 107 年 3 月 12 日府都建字第 10731393200 號函等影本附卷可稽。

五、再按建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全；依法令或本於法令之行政處分，負有行為義務而不為，其行為不能由他人代為履行者，依其情節輕重處 5,000 元以上 30 萬元以下怠金；建築法第 77 條第 1 項、行政執行法第 30 條第 1 項定有

明文。經查本件原處分機關審認訴願人依建築法第 77 條及第 91 條第 1 項規定負有將系爭建物未經核准擅自變更系爭建物各層共用部分空間之違規情事改善完畢之行為義務，惟查原處分機關依該等規定 2 次裁處訴願人 390 萬元罰鍰部分，業經上開最高行政法院 106 年 12 月 7 日 106 年度判字第 682 號、106 年 1 月 19 日 106 年度判字第 26 號判決撤銷確定在案，

復依該等判決理由之記載略以，系爭建物於 104 年 5 月 1 日現場會勘時，訴願人對於系爭

廁所似已無實質管領力，並認為原處分機關應查明倘若無各該區分所有權人之配合及同意，訴願人無權進入系爭建物為改善是否屬實，此為原處分機關命訴願人限期改善是否有期待可能性之關鍵。又訴願人不服原處分機關 106 年 8 月 23 日函提起訴願，業經本府

七、另訴願人向本府申請停止執行，雖經本府審認並無訴願法第 93 條第 2 項規定得停止執行情事，乃以 107 年 3 月 6 日府訴二字第 10709067810 號函通知訴願人及副知原處分機關，惟

對於命訴願人限期改善之期待可能性是否有進行相關查證仍有未明，有再予釐清確認之必要，故撤銷原處分，由原處分機關另為處分。從而，本件原處分係以訴願人未依 106 年 8 月 23 日函所定期限履行改善義務，處訴願人第 2 次怠金，惟該 106 年 8 月 23 日函既已遭

本府訴願決定予以撤銷，則本件據以處怠金之作為義務已不存在，本件怠金之處分即失所附麗。另本件僅以 107 年 1 月 25 日北市都建字第 10734047800 號函副知系爭建物之公寓

大廈管理委員會，請其善盡公寓大廈管理條例第 36 條第 2 款規定之共用部分維護管理職務，倘建物所有權人有妨礙或拒絕義務人（即訴願人）履行該共有部分改善義務之情事，該公寓大廈管理委員會應依同條例第 36 條第 5 款規定予以制止，制止不從者提供原處分機關相關資料憑處；倘該公寓大廈管理委員會有妨礙或拒絕義務人（即訴願人）履行該共有部分改善義務之情事，原處分機關亦會依相關規定處理。則原處分機關對於命訴願人限期改善之期待可能性是否有進行相關查證，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；復查原處分機關對於本件公共廁所封閉之違法狀態，不宜任令其繼續存在，應採取有效、適法之具體措施或行政作為以改善該等違法狀態，始為正辦。從而，為求原處分之正確適法及維護訴願人之權益，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之日起 60 日內另為處理。

六、另訴願人向本府申請停止執行，雖經本府審認並無訴願法第 93 條第 2 項規定得停止執行情事，乃以 107 年 3 月 6 日府訴二字第 10709067810 號函通知訴願人及副知原處分機關，惟

原處分既經本府訴願決定撤銷，已無停止執行問題，併予敘明。

七、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
委員	張	慕	貞
委員	柯	格	鐘
委員	范	文	清
委員	王	韻	茹

中華民國

107

年

6

月

14

日

委員 吳 震
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍

市長 柯文哲
法務局局長 袁秀慧決行