

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○○

共同訴願代理人 ○○○律師

原處分機關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 9 人因違反建築法事件，不服原處分機關民國 106 年 12 月 8 日北市都建字第 106391934

00 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（門牌整編前為○○路○○段○○巷○○弄○○號，下稱系爭建物，領有 65 使字第 XXXX 號使用執照）1 樓前，有未經申請許可，擅自以金屬等材質建造 2 層高約 6 公尺，面積約 12 平方公尺之構造物（汽車昇降機設備，下稱系爭違建），案經原處分機關審認系爭違建違反建築法第 25 條規定，爰依同法第 86 條規定，以民國（下同）105 年 3 月 9 日北市都建字第 10561074200 號函通知系爭違建所有人應予

拆除。因系爭違建所有人送達處所不明，原處分機關乃依行政程序法第 78 條等規定，以 105 年 3 月 10 日北市都建字第 10560163200 號公告公示送達上開查報函，嗣以 105 年 7 月 28

日北市都建字第 10561928400 號函通知系爭違建所有人應於 105 年 9 月 11 日前自行配合改

善拆除，逾期未拆除，原處分機關預訂於 105 年 9 月 12 日上午 9 時 30 分起派員強制拆除。

訴願人等 8 人（不含○○○○）及案外人○○○、○○○不服，向本府提起訴願，經原處分機關重新審查後，認 105 年 3 月 9 日北市都建字第 10561074200 號函以公告辦理送達，

惟未於原處分機關公告欄黏貼公告，亦未見該公告張貼於系爭違建現場，其送達難謂合法，乃以 105 年 9 月 14 日北市都建字第 10537314100 號函通知訴願人等 8 人（不含○○○○

）及案外人○○○、○○○，撤銷上開 105 年 3 月 9 日北市都建字第 10561074200 號函，案

經本府以 105 年 10 月 21 日府訴二字第 10509143100 號訴願決定：「訴願不受理。」在案。

二、其間原處分機關審認系爭違建未經申請許可擅自建造，違反建築法第 25 條規定，爰依同法第 86 條規定，以 105 年 9 月 14 日北市都建字第 10561239600 號函通知訴願人等 8 人（不含

○○○○）及案外人○○○、○○○應予拆除。訴願人等 8 人（不含○○○○）及案外人○○○、○○○不服，於 105 年 10 月 11 日向本府提起訴願，案經本府以系爭違建是否屬 84 年 1 月 1 日以後新增之違建不明等為由，乃以 106 年 1 月 25 日府訴二字第 10600008800

號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。」

三、原處分機關嗣查得系爭建物 1 樓前平台及空地間，有擅自破壞主要結構（拆除樓地板增設汽車升降機）之情事，違反建築法第 73 條第 2 項規定，原處分機關乃以 106 年 4 月 18 日

北市都建字第 10634170000 號函請系爭建物部分所有權人於文到次日起 3 個月內依原核准圖說恢復原狀，並出具專業技師勘驗報告書向原處分機關核備或申請辦理變更使用執照。經系爭建物部分所有權人陳述說明後，原處分機關查得系爭建物 1 樓之平台（部分）及前院（部分）所增設之汽車升降機之實際使用人為訴願人等 8 人（不含○○○○）及案外人○○○、○○○、○○○，乃以 106 年 12 月 8 日北市都建字第 10639193400 號函（

下稱 106 年 12 月 8 日函），請其等 11 人於文到次日起 30 日內依原核准圖說恢復原狀，並出

具專業技師勘驗報告書向原處分機關核備或申請辦理變更使用執照（該函誤植違規事實及汽車升降機之位置，業經原處分機關以 107 年 3 月 13 日北市都授建字第 10735820100 號

函更正在案）。106 年 12 月 8 日函分別於 106 年 12 月 13 日、12 月 15 日送達訴願人等 8 人（不

含○○○○），訴願人等 9 人不服，於 107 年 1 月 5 日向本府提起訴願，3 月 13 日補正訴願

程式，4 月 9 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○○○○雖非原處分機關 106 年 12 月 8 日函之受文者（受處分人），惟其為系爭建物地下層之共有人，自應認其對原處分機關 106 年 12 月 8 日函有法律上利害關係，依訴願法第 18 條規定，自得對該處分提起訴願，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 9 條規定：「本法所稱建造，係指左列行為：一、新建：為新建造之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者。二、增建：於原建築物增加其面積或高度者。但以過廊與原建築物連接者，應視為新建。三、改建：將建築物之一部分拆除，於原建築基地範圍內改造，而不增高或擴大面積者。四、修建：建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架及屋頂，其中任何一種有過半之修理或變更者。」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 1 條規定：「本辦法依建築法（以下簡稱本法）第七十三條第四項規定訂定之。」第 8 條第 1 款及第 7 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：一、建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板等之變更。……七、建築物於原核定建築面積及各層樓地板範圍內設置或變更之升降設備。……。」

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：原處分機關 106 年 12 月 8 日函未合法送達訴願人○○○；該函

未說明系爭建築物主要構造破壞之時間、方式、行為人等，行為時點無法確認，不得認為行政罰之 3 年裁處權時效尚未消滅；建築法第 73 條第 2 項、第 91 條第 1 項規定於 92 年 5 月

6 日修正，本案並無適用；且建築法第 73 條第 2 項係規範行為責任，僅適用於變更構造之行為人，依系爭建物之銷售文件等可資佐證訴願人等並非行為人，故本案無建築法第 73 條第 2 項規定之適用，請撤銷原處分。

四、查系爭建物領有 65 使字第 xxxx 號使用執照，其 1 樓之平台（部分）及前院（部分），有未經變更使用執照擅自開挖增設汽車昇降機、破壞主要構造（拆除地下層承重牆）之情形，有系爭建物使用執照存根、竣工圖、建物標示部查詢列印畫面及現場照片等影本附卷可稽；是本件違規事證明確，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張原處分機關 106 年 12 月 8 日函未合法送達訴願人○○○；該函未說明系爭建築物主要構造破壞之時間、方式、行為人等，行為時點無法確認，不得認為行政罰之 3 年裁處權時效尚未消滅；建築法第 73 條第 2 項、第 91 條第 1 項規定於 92 年 5 月 6 日修正，本

案並無適用；且建築法第 73 條第 2 項係規範行為責任，僅適用於變更構造之行為人，依系爭建物之銷售文件等可資佐證訴願人等並非行為人，故本案無建築法第 73 條第 2 項規定之適用云云。惟按依建築法第 73 條第 2 項前段及建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條規定，建築物之使用，應依核定之使用類組使用，其有建造行為以外主要構造、停車空間及其他與原核定使用不合之變更（包括建築物之承重牆壁、樓地板之變更及設置昇降設備）者，應申請變更使用執照；違反者，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。查系爭建物 1 樓之平台（部分）及前院（部分）未經變更使用執照擅自開挖增設汽車昇降機、破壞主要構造（拆除地下層承重牆），依建築法第 91 條規定，建築物所有權人及使用人應對此違法狀態負有改善責任；復依原處分機關 106 年 12 月 8 日函，係命訴願人等 8 人（不含○○○○）及案外人○○○、○○○、○○○限期改善，該函所載略以：「……說明：……二、查旨揭建築物……前經本局 106 年 4 月 17 日北市都建字第 10634170000 號函請貴建築物全體所有權人限於文到次日起 3 個月內依原核准圖說恢復原狀，……惟經部分所有權人陳述說明，其從未有收益或使用，係臺端等共同使用維護，請臺端等於旨定期限內改善完畢……。」是原處分機關係以系爭建物地下層停車位之使用人為受處分人；再依卷附系爭建物 100 年 8 月 10 日之文書影本記載略以：「各位地下室停車友好：……本大廈地下室昇降機維修基金（前三次）已將用罄… …擬 建請每車位用戶續繳維修基金一萬元。……存入下列專戶……○○銀行……○○○……○○F○○○……○○F/○○F ○○○……」則本件訴願人等 9 人對於其等為系爭建物地下停車位之使用人並不爭執，其等既共同管理維護使用系爭地下室汽車昇降設備

，且為系爭建物地下室之共有人，自應對系爭建物 1 樓之平台（部分）及前院（部分）未經變更使用執照擅自開挖增設汽車升降機並拆除地下層承重牆之違法狀態負有改善責任；且原處分機關 106 年 12 月 8 日函係以訴願人等為系爭建物使用人（即停車位之使用人）為裁處對象限期命其改善或補辦手續，而非以其等為擅自開挖增設汽車升降機、破壞主要構造（拆除地下層承重牆）之行為人身分進行裁處，是訴願人等主張其非行為人依建築法規定不得裁處等語，應係誤解法令，不足採據；又上開違法狀態持續存在，裁處權時效無從起算，故本件尚無裁處權時效之問題。再查本件訴願人等 8 人（不含○○○○）違反建築法第 73 條第 2 項規定之行為，原處分機關本應依同法第 91 條第 1 項第 1 款規

定處其等罰鍰並限期改善或補辦手續等，然原處分機關僅命其等於文到次日起 30 日內改善或補辦手續，與前揭規定雖有不符，惟基於不利益變更禁止原則，原處分應予維持。

六、再查原處分機關 106 年 12 月 8 日函經原處分機關依行政程序法第 68 條第 1 項、第 72 條第 1 項

、第 73 條第 1 項等規定，交由郵政機關按訴願人○○○住所地（臺北市大安區○○路○○段○○巷○○號○○樓，亦為訴願書所載地址）寄送，因未獲會晤訴願人○○○，亦無代收文書之同居人、受雇人或接收郵件人員，郵政機關乃於 106 年 12 月 15 日將該函寄存於○○支局，並分別製作送達通知書 2 份，1 份黏貼於訴願人○○○住居所門首，1 份置於該送達處所信箱或其他適當位置，以為送達，有送達證書影本附卷可稽，是該函已生合法送達效力；另訴願人等申請停止執行一節，經本府審認並無依訴願法第 93 條第 2 項規定停止執行之必要，業經本府以 107 年 1 月 25 日府訴二字第 10709040510 號函通知訴

願人及副知原處分機關；併予敘明。

七、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法 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	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯
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

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）