

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關民國 108 年 2 月 20 日北市都建字第 10830048712 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

本市中正區○○路○○段○○號等建物（領有 101 使字第 xxxx 號使用執照，下稱系爭建物），為地上 18 層地下 5 層共 16 戶之鋼骨 RC 造建築物，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）107 年 7 月 26 日派員至現場稽查，發現系爭建物 1 樓前廊之共用部分設置落地門扇，核與使用執照之竣工圖不符，經該大廈之○○社區管理委員會（下稱管委會）表示，因該共用部分尚未經起造人即訴願人點交，原處分機關乃以 108 年 1 月 4 日北市都建使字第 10830000341 號函通知訴願人，請於 108 年 1 月 31 日前自行拆除或委請建築師辦理變

更，逾期將依建築法處罰，惟未獲回應；原處分機關乃審認訴願人違反建築法第 77 條第 1 項規定，爰依同法第 91 條第 1 項第 2 款規定，以 108 年 2 月 20 日北市都建字第 10830048712 號裁處

書處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內自行拆除或補辦變更程序，逾期未辦理再予處罰。訴願人不服，於 108 年 3 月 6 日向本府提起訴願，4 月 26 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 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。」

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：系爭建物產權移轉後及 101 年 10 月 6 日管委會成立時，訴願人已非所有權人及使用人，且落地門扇覆裝為系爭建物之管委會同意並願負所有法律責任；請撤銷原處分，依建築法第 77 條、第 91 條規定裁罰所有權人及使用人。

三、查原處分機關於 107 年 7 月 26 日派員至現場稽查，發現系爭建物 1 樓前廊之共用部分設置

落地門扇，核與使用執照之竣工圖不符，經管委會表示，因該共用部分尚未經起造人即訴願人點交，原處分機關乃審認系爭建物之起造人對該共用部分仍具有事實上之管領力

，乃依建築法第 77 條第 1 項及第 91 條第 1 項第 2 款規定裁處訴願人，有 101 使字第 XXXX 號使

用執照存根及其竣工圖、現場採證照片，管委會 108 年 4 月 12 日○○（函）字第 1080412-

0075 號函等影本附卷可稽。

四、至訴願人主張其已非所有權人及使用人，且落地門扇覆裝為系爭建物之管委會同意並願負所有法律責任，依建築法第 77 條、第 91 條規定，請裁罰所有權人及使用人云云。按建築法第 77 條第 1 項規定，乃建築物所有權人、使用人，就其所有、使用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。查本件依原處分機關答辯書理由記載，系爭建物 1 樓前廊之共用部分，因未經起造人即訴願人點交予管委會，是起造人對該共用部分仍具有事實上之管領力，訴願人未維護系爭建物合法使用與其構造及設備安全，乃處訴願人 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內自行拆除或補辦手續。惟依管委會 108 年 4 月 12 日○○（函）字第 1080412-0075 號函所提 105 年 1 月 27 日管委會施工同意書及

105 年 1 月 24 日第四屆第五次管委會議事錄、台北○○郵局存證號碼 XXXXXX 之存證信函等

影本所示，系爭建物 1 樓前廊之共用部分所設置之落地門扇原已拆除，嗣又覆裝係經管委會要求訴願人裝設，並出具施工同意書，則本案維護系爭建物 1 樓前廊合法使用之義務人究係所有權人、使用人或起造人？即有進一步審究之必要。原處分機關僅依管委會

單方表示未點交，即審認訴願人對系爭建物 1 樓前廊具有事實上管領力，尚嫌率斷。又系爭門扇係管委會要求裝設且出具施工同意書，則該門扇之違規裝設所應歸責之人應為何人？遍查全卷並無相關資料或說明可供審究，有再予查明釐清之必要。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
委員 張 慕 貞
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 7 月 18 日