

訴 願 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 8 月 12 日北市都建字第 10832292672 號

裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市內湖區○○路○○號○○樓之○○建物（下稱系爭建物），領有 99 使字第 xx xx 號使用執照，土地使用分區為辦公服務區，依系爭建物之 99 建字第 xxxx 號竣工圖，其平面 3 樓層廁所係集中留設於共用部分（即公共區域），開放供公眾使用。嗣原處分機關查得訴願人所有系爭建物鄰接公共區域之廁所（下稱系爭廁所）原出入口現已封閉無法開啟（非上鎖），核與使用執照之竣工圖不符，系爭廁所現況為訴願人實際占有、使用及管理，乃以民國（下同）108 年 5 月 17 日北市都建字第 1083202900 號函（下稱 108 年 5 月 17 日函）通知訴願人

於 108 年 7 月 10 日前恢復原狀，逾期未改善逕依建築法相關規定裁處。該函於 108 年 6 月 10 日送

達，嗣經原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）於 108 年 7 月 11 日派員至現場勘查，發現訴願人仍未恢復原狀。原處分機關審認訴願人違反建築法第 77 條第 1 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項規定，以 108 年 8 月 12 日北市都建字第 10832292671 號函檢送同日期北市都建

字第 10832292672 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於 108 年 9 月 30 日前恢復原狀，逾期未改善完畢，依建築法續處。原處分於 108 年 8 月 15 日送達，訴

願人不服，於 108 年 8 月 27 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件訴願書雖載明係對原處分機關 108 年 8 月 12 日北市都建字第 10832292671 號函不服，

惟該函僅係檢送原處分等予訴願人，揆其真意，應係對原處分不服，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

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。」

行政罰法第 27 條第 1 項、第 2 項規定：「行政罰之裁處權，因三年期間之經過而消滅。」「前項期間，自違反行政法上義務之行為終了時起算。但行為之結果發生在後者，自該結果發生時起算。」

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：依最高行政法院 95 年 1 月 24 日 1 月份庭長法官聯席會議決議及 106 年

度判字第 435 號判決可知，本案公共廁所屬於公用，不得約定專用，訴願人所有系爭建物雖與系爭廁所鄰接，然回復原狀之義務人應為建商○○股份有限公司（下稱○○公司），非訴願人，原處分機關恣意選擇裁罰對象，屬於主體錯誤；本案若欲依建築法課以訴願人以所有權人地位之「狀態責任」義務，理應適用同法第 77 條第 1 項，詎原處分竟認定訴願人係違反同法第 73 條第 2 項之「行為責任」，其適用法律，亦有違誤；若原處分機關對○○公司違規行為已逾裁處時效，同理，原處分機關認為訴願人之違規狀態，亦已逾裁處時效。

四、經查訴願人所有系爭建物鄰接公共區域之系爭廁所原出入口現已封閉無法開啟（非上鎖），核與使用執照之竣工圖不符，原處分機關以 108 年 5 月 17 日函通知訴願人限期回復原狀，該函於 108 年 6 月 10 日送達，嗣經建管處於 108 年 7 月 11 日派員至現場勘查，發現訴願

人仍未回復原狀，原處分機關審認訴願人違反建築法第 77 條第 1 項規定，有建物標示部、99 年使字第 xxxx 號使用執照及其竣工圖、108 年 5 月 17 日函、建管處 108 年 7 月 11 日現場

採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭廁所之回復原狀義務人應為建商○○公司，原處分機關恣意選擇裁罰對象，屬於主體錯誤；原處分認定訴願人係違反建築法第 73 條第 2 項之「行為責任」，其適用法律，亦有違誤；原處分機關認為訴願人之違規狀態，已逾裁處時效云云。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。」為建築法第 77 條第 1 項所明定。再按建築法係為「維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻」等目的，針對各種建築行為與建築物安全之管理所實施的建築管制法律（建築法第 1 條參照）。從建築法的規範架構，可區分為對建築實施行為之管制，以及對建築物本身之管制，其所課予之義務，即分屬「行為責任」範疇與「狀態責任」範疇。使用執照核發後，作與原核定使用不合之變更者，應由擅自變更之行為人負擔「行為責任」；至於使用執照核發後，未維護建築物之合法使用與其構造設備之安全之所有權人、使用人應負擔「狀態責任」；蓋依前揭建築法第 77 條第 1 項規定，建築物所有權人、使用人被法律課予維護建築物於法定狀態（建築物受到合法使用），以及建築物之構造與設備安全（抽象的行政法上義務），此等義務並未被預設須以特定面貌的「行為」來履行，只要建築物出現不符法律所要求的狀態，即出現法所欲排除的危險狀態，即已構成狀態責任義務的違反，並非必須有導致違規狀態的人之行為存在，其所歸責於「所有權人或使用人」者即是「狀態責任」。查本案系爭建物鄰接之系爭廁所現狀已封閉無法開啟（非上鎖），與 99 年使字第 xxxx 號使用執照之竣工圖所示，該樓廁所係集中留設於共用部分（即公共區域），供公眾使用之情形不符。經原處分機關以 108 年 5 月 17 日函通知使用人即訴願人於 108 年 7 月 10 日前回復原狀，該函並於 108 年 6 月 10 日送達訴願人。是訴願人已

知悉其使用之廁所有上開違規情事，上開函並載明建築法第 77 條及第 91 條規定，訴願人已知其依法負有維護系爭廁所合法使用與其構造及設備安全之義務，並應對系爭廁所所生違反建築法秩序與安全之狀態負有排除責任，惟訴願人並未履行該義務，原處分機關審認訴願人違反建築法第 77 條第 1 項規定，依建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定裁處，並無

違誤。是訴願主張應裁罰建商等語，應係誤解法令，不足採據。另訴願人主張原處分機關對其違規狀態，已逾裁處時效一節，按建築法第 77 條第 1 項規定，建築物所有權人、使用人，就其所有或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，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，已如前述，故如未維持該建築物合法使用與其構造及設備狀態之情形持續存在，其行政罰之裁處權時效，即無從起算。是本件違規事實持續存在，裁處權時效無從起算，並無逾裁處權時效問題。訴願主張，尚難採據。復查訴願人主張本件原處分認定其係違反建築法第 73 條第 2 項規定之「行為責任」一節，經查本件原處分係以訴願人違反建築法第 77 條第 1 項規定，依同法第 91 條第 1 項規定裁罰；訴願主張，應係誤解法令，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定，處訴願人 6 萬元罰鍰，並限於 108 年 9 月 30 日前恢復原狀，逾期未改

善

完畢，依同法續處，並無不合，原處分應予維持。

六、至訴願人申請停止執行一節，業經本府審酌原處分並無訴願法第 93 條第 2 項規定得停止執行情事，爰以 108 年 9 月 10 日府訴二字第 1086103067 號函復訴願人，併予敘明。

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  
委員 張 慕 貞  
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 洪 偉 勝  
委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 11 月 20 日

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）