

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 110 年 3 月 26 日北市都建字第 11030304831 號、110 年 5 月 7 日北市都建字第 11060386531 號及 110 年 7 月 13 日北市都建字第 11060434181 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

關於 110 年 7 月 13 日北市都建字第 11060434181 號裁處書部分，訴願駁回；其餘訴願不受理。

事實

一、訴願人所有本市內湖區○○路○○號地下○○樓等建築物（下稱系爭建物），領有 86 使字第 XXX 號使用執照，該部分核准用途為一般零售業（340.38 平方公尺）、自由職業事務所（1778.67 平方公尺）及其他（927.50 平方公尺）等，為供公眾使用之建築物。原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）依民眾陳情於民國（下同）110 年 1 月 8 日至系爭建物勘查，發現有未經審查許可擅自進行室內裝修情事，乃拍照採證。嗣原處分機關以 110 年 1 月 15 日北市都建字第 1106120460 號函（下稱 110 年 1 月 15 日函）通知訴願人於文到次日起 15 日內陳述意見；110 年 1 月 15 日函於 110 年 1 月 19 日送達，惟訴願人未陳述說明。原處分機關審認訴願人有未經審查許可擅自進行室內裝修，且未委託經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理之情事，違反建築法第 77 條之 2 第 1 項及第 2 項規定，乃依同法第 95 條之 1 第 1 項等規定，以 110 年 3 月 26 日北市都建字第 11030304831 號裁處書（下稱原處分 1）處訴願人新臺幣（下同）12 萬元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內改善或補辦手續，逾期未改善或補辦，依同法規定續處。原處分 1 於 110 年 3 月 31 日送達。嗣案外人○○○（下稱○君）於 110 年 5 月 6 日以自由職業事務所、一般零售業、運動訓練班為裝修後建築物用途，申請系爭建物室內裝修施工許可，經臺北市建築師公會審認不合規定，以 110 年 5 月 10 日查核圖說改正退件通知○君退件並請限期修改在案。

二、其間，建管處依民眾陳情，查認訴願人於系爭建物未經審查許可擅自進行室內裝修，仍未改善完成，違反建築法第 77 條之 2 第 1 項規定，乃

依同法第 95 條之 1 第 1 項等規定，以 110 年 5 月 7 日北市都建字第 1106038 6531 號裁處書（下稱原處分 2）處訴願人 6 萬元罰鍰，並命訴願人於文到次日起 30 日內改善或補辦手續，逾期未改善或補辦，依同法規定續處。原處分 2 於 110 年 5 月 12 日送達。惟訴願人逾期仍未恢復原狀或補辦完成手續，經原處分機關審認訴願人違反建築法第 77 條之 2 第 1 項規定，乃依同法第 95 條之 1 第 1 項及臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準（下稱裁罰基準）第 4 點附表二項次 23 等規定，以 110 年 7 月 13 日北市都建字第 11060434181 號裁處書（下稱原處分 3）處訴願人 12 萬元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內恢復原狀或補辦完成手續，逾期未改善或補辦，依同法規定續處。原處分 3 於 110 年 7 月 15 日送達。訴願人不服原處分 1、原處分 2 及原處分 3，於 110 年 7 月 19 日向本府提起訴願，7 月 22 日補充訴願理由，7 月 28 日補正訴願程式及補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、關於原處分 1 及原處分 2 部分：

一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」

第 14 條第 1 項及第 3 項規定：「訴願之提起，應自行政處分達到或公告期滿之次日起三十日內為之。」「訴願之提起，以原行政處分機關或受理訴願機關收受訴願書之日期為準。」第 77 條第 2 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……二、提起訴願逾法定期間……者。」

行政程序法第 48 條第 4 項規定：「期間之末日為星期日、國定假日或其他休息日者，以該日之次日為期間之末日；期間之末日為星期六者，以其次星期一上午為期間末日。」第 68 條第 1 項規定：「送達由行政機關自行或交由郵政機關送達。」第 72 條第 1 項規定：「送達，於應受送達人之住居所、事務所或營業所為之。……。」第 73 條第 1 項規定：「於應送達處所不獲會晤應受送達人時，得將文書付與有辨別事理能力之同居人、受雇人或應送達處所之接收郵件人員。」

訴願扣除在途期間辦法第 2 條規定：「訴願人住居於臺灣地區者，其在途期間如下表：……（節略）」

在途期間	新北市
訴願人住居地	
訴願機關所在地	

二、查本件原處分 1 及原處分 2 經原處分機關依前揭行政程序法第 68 條第 1 項、第 72 條第 1 項前段及第 73 條第 1 項等規定，以郵務送達方式，按訴願人地址（新北市土城區○○街○○號○○樓，亦為訴願書所載地址）寄送，分別於 110 年 3 月 31 日及 5 月 12 日送達，有送達證書影本在卷可憑，是原處分 1 及原處分 2 已生合法送達效力。復查原處分 1 及原處分 2 注意事項欄已載明訴願救濟期間及收受訴願書之機關，依訴願法第 14 條第 1 項規定，訴願人如有不服，應自原處分 1 及原處分 2 送達之次日（110 年 4 月 1 日及 110 年 5 月 13 日）起 30 日內提起訴願；又訴願人地址在新北市，依訴願扣除在途期間辦法第 2 條附表規定，應扣除在途期間 2 日；是本件原處分 1 及原處分 2 提起訴願之期間末日原為 110 年 5 月 2 日、110 年 6 月 13 日（均為星期日，且 110 年 6 月 14 日為端午節國定假日），依行政程序法第 48 條第 4 項規定，應以星期日、國定假日之次日（即 110 年 5 月 3 日、110 年 6 月 15 日）代之。惟訴願人遲至 110 年 7 月 19 日始向本府提起訴願，有貼有本府法務局收文條碼之訴願書在卷可憑。是訴願人對之提起訴願已逾 30 日之法定不變期間，原處分 1 及原處分 2 業已確定，揆諸前揭規定，自非法之所許。另本件原處分 1 及原處分 2 並無顯屬違法或不當，無訴願法第 80 條第 1 項前段規定之適用，併予敘明。

貳、關於原處分 3 部分：

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 款及第 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，經內政部認有必要時，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 號令釋：「建築法第 5 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：……十四、總樓地板面積在 500 平方公尺以上之一般行政機關及公私團體辦公廳。……」

內政部營建署 102 年 9 月 5 日營署建管字第 1020054947 號書函釋：「… …若違反本法第 77 條之 2 第 1 項之行為人係建築物所有權人，即針對該所有權人依本法第 95 條之 1 第 1 項規定處罰。若建築物所有權人及使用人倘均非違法狀態之行為人，得就具有該建築物實質管領力者，依本法第 95 條之 1 第 1 項規定課予『限期改善或補辦』之義務，至該建築物之實質管領力者，以有權改善或有權依法得補辦手續者為限；如屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得採取其他改善或恢復原狀之措施並收取費用之義務。」

臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準第 4 點規定：「違反本法之統一裁罰基準如附表二。」

附表二 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	第 1 次	第 2 次	第 3 次
	室內裝修未依規定申請審查。	處 6 萬元罰鍰並限期 1 個月改善或補辦。	處 6 萬元罰鍰並限期 1 個月改善或補辦。	處 12 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、本件訴願及補充理由略以：訴願人將系爭建物租給○○○（下稱○君）及○君，由○○有限公司（負責人：○君）接洽裝潢師傅內部裝潢，故實際行為人並非訴願人，應重新釐清裁處對象，請撤銷原處分。

三、查訴願人所有系爭建物有未經審查許可擅自進行室內裝修情事，前經原處分機關以原處分 1 及原處分 2 裁處訴願人罰鍰並限期改善或補辦手續，惟訴願人逾期仍未恢復原狀或補辦完成手續，有系爭建物 86 使字第 XXX 號使用執照存根及竣工平面圖、建物相關部別列印畫面、原處分機關 110 年 1 月 15 日函、原處分 1、原處分 2 及系爭建物 110 年 1 月 8 日及 110 年 5 月 6 日現場採證照片等影本附卷可稽，原處分 3 自屬有據。

四、至訴願人主張應重新釐清裁處對象云云。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，總樓地板面積在 500 平方公尺以上之一般行政機關及公私團體辦公廳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 項規定處建築物所有權人或使用人等 6 萬元以上 30 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。查系爭建物其核准用途部分為自由職業事務所（1778.67 平方公尺），依前揭內政部 99 年 3 月 3 日台內營字第 0990801045 號令釋意旨，為供公眾使用之建築物，應申請建築物室內裝修審查許可，始得進行室內裝修。復依卷附系爭建物 110 年 1 月 8 日及 110 年 5 月 6 日現場採證照片影本顯示，訴願人所有系爭建物有未經審查許可擅自進行室內裝修情事，前經原處分機關以原處分 1 及原處分 2 裁處訴願人罰鍰並限期改善或補辦手續，仍未見訴願人恢復原狀或補辦完成手續。是本件訴願人違反建築法第 77 條之 2 第 1 項規定，洵堪認定。復依訴願書所附系爭建物房屋租賃契約書影本記載：「立房屋租賃契約……承租人 ○○○ ……第一條：出租人房（店）屋所在地及使用範圍 台北市內湖區○○路○○號等 62 個門牌 B1 範圍全部。第二條：期間約定：……出租人應於民國 110 年 04 月 01 日前點交本租賃標的物予承租人。本租賃標的物之租期……自民國 110 年 04 月 01 日……即起租日至民國 119 年 03 月 31 日止。……第五條：使用租賃標的物之限制……3. 承租人有改裝租賃

標的物之必要時，出租人同意承租人得自行裝設，……」是訴願人固提出系爭建物有出租予○君之事證，然系爭建物於上開契約書所約定點交予○君之期限前（即 110 年 4 月 1 日前），業經建管處勘查發現有未經申請審查許可，擅自進行室內裝修之情事；且依上開契約書記載，出租人原則上同意承租人改裝租賃標的物；是訴願人身為系爭建物所有權人，於系爭建物點交前後，對於系爭建物均具實質管領力，則對於 110 年 1 月 8 日至今仍存在之違規狀態，應屬有權改善或有權依法得補辦手續者，其就系爭建物室內裝修自負有補辦室內裝修審查許可之狀態責任，原處分機關難謂有誤。從而，原處分機關審認訴願人違反建築法第 77 條之 2 第 1 項第 1 款規定，依同法第 95 條之 1 第 1 項及裁罰基準第 4 點附表二項次 23 等規定，以原處分 3 處訴願人 12 萬元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內恢復原狀或補辦完成手續，並無不合，原處分 3 應予維持。

參、綜上論結，本件訴願為部分不合法，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 2 款前段及第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 袁秀慧（公出）
委員 張慕貞（代行）
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
委員 邱駿彥
委員 郭介恒

中華民國 110 年 10 月 26 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）

