

訴 願 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 110 年 12 月 2 日北市都建字第 11060607182 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市內湖區○○路○○段○○號○○樓（下稱系爭建物）等建築物，領有 70 使字第 xxxx 號使用執照，為地上 5 層 4 棟 40 戶之 RC 造建築物，其中第 4 層核准用途為集合住宅，屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 H 類住宿類 H-2 組，供特定人長期住宿之場所，訴願人為系爭建物之所有權人。原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）依民眾陳情反映，於民國（下同）110 年 7 月 23 日派員至系爭建物勘查，發現現場有未經許可擅自進行室內裝修（增設廁所及增設 2 間以上居室造成分間牆變更），而與系爭建物使用執照竣工平面圖不符之情事，乃拍照採證。嗣原處分機關以 110 年 9 月 16 日北市都建字第 1106185501 號函（下稱 110 年 9 月 16 日函），通知訴願人應依建築法第 77 條第 1 項規定負維護建築物合法使用與其構造及設備安全之狀態責任，請於文到 30 日內依建築物室內裝修管理辦法規定辦理，逾期未改善或補辦手續者，依建築法第 91 條規定裁處；110 年 9 月 16 日函於 110 年 9 月 23 日送達，惟訴願人未予回復。原處分機關審認訴願人未維護系爭建物合法使用與其構造及設備安全，違反建築法第 77 條第 1 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 2 款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 17 規定，以 110 年 12 月 2 日北市都建字第 11060607182 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內改善或補辦手續。原處分於 110 年 12 月 9 日送達，訴願人不服，於 110 年 12 月 21 日於本府法務局網站聲明訴願，110 年 12 月 22 日補具訴願書，110 年 12 月 29 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 73 條第 2 項、第 4 項規定：「建築物應依核定之使用類組使用……。」「第二項建築物之使用類組、變更使用之條件及程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」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 77 條之 2 第 1 項第 1 款、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……。」「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 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。」

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 2 條第 1 項及第 2 項規定：「建築物之使用類別、組別及其定義，如附表一。」「前項建築物之使用項目舉例如附表二。」

附表一 建築物之使用類別、組別及其定義（節錄）

類別		類別定義	組別	組別定義
H 類	住宿類	供特定人住宿之場所。	H-2	供特定人長期住宿之場所。

附表二 建築物使用類組使用項目舉例（節錄）

類組	使用項目舉例
H2	1.集合住宅、住宅……。

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 96 年 2 月 26 日台內營字第 0960800834 號令釋（下稱 96 年 2 月 26 日令釋）：「依據建築法第 77 條之 2 第 1 項第 1 款規定，指定非供公眾使用建築物之集合住宅及辦公廳，除建築物之地面層至最上層均屬同一權利主體所有者以外，其任一戶有下列情形之一者，應申請建築物室內裝修審查許可：一、增設廁所或浴室。二、增設 2 間以上之居室造成分間牆之變更。」

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	17	
違反事件	未維護建築物合法使用與其構造及設備安全（含防火區劃之防火門設栓、上鎖或於逃生避難動線堆置雜物）。	
法條依據	第 91 條第 1 項第 2 款	
統一裁罰基準（新臺幣：元）或其他處罰	分類	第 1 次
	……H 類組等類組之場所。	處 6 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。
裁罰對象	建築物所有權人、使用人。	

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：訴願人自 74 年購得系爭建物以來從未變更室內隔間，經原處分機關 110 年 7 月勘查後始發現系爭建物現況與使用執照竣工平面圖不符，原處分引據之建築法第 77 條之 2 規定及內政部 96 年 2 月 26 日令釋並無溯及規定；又訴願人已遷出系爭建物，該建物刻正辦理都更作業，訴願人自無為無居住且即將拆除之老舊房屋進行隔間變更之必要，請撤銷原處分。

三、查本案經原處分機關於 110 年 7 月 23 日至系爭建物現場勘查，發現系爭

建物室內現況與系爭建物使用執照竣工平面圖不符，訴願人為系爭建物所有權人，有未維護建築物合法使用與其構造及設備安全之情形，經原處分機關函請訴願人限期依建築物室內裝修管理辦法之規定改善或補辦手續，惟其屆期仍未改善或補辦室內裝修審查許可，有系爭建物使用執照存根、110 年 7 月 23 日勘查照片、系爭建物使用執照竣工平面圖等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

- 四、至訴願人主張自 74 年購得系爭建物以來從未變更室內隔間，經原處分機關 110 年 7 月勘查後始發現系爭建物現況與使用執照竣工平面圖不符，原處分引據之建築法第 77 條之 2 規定及內政部 96 年 2 月 26 日令釋並無溯及規定；又系爭建物刻正辦理都更作業，無進行隔間變更之必要，請撤銷原處分云云。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之建築管制法律（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」。查本案系爭建物領有 70 使字第 xxxx 號使用執照，為使用已超過 40 年之建築物，系爭建物室內現況是否與系爭建物使用執照竣工平面圖不符，而有未維護建築物合法使用與其構造及設備安全之情形，上開建物所有權人等自應隨時注意；原處分機關前以 110 年 9 月 16 日函限期命訴願人於文到 30 日內依建築物室內裝修管理辦法規定辦理，逾期未改善或補辦手續者，依建築法第 91 條規定裁處，該函於 110 年 9 月 23 日送達訴願人，惟迄至原處分作成前，訴願人仍未依該函說明事項改善或補辦建築物

室內裝修之申請許可；則原處分以訴願人為系爭建物所有權人，顯未善盡其管理維護之責，依建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定裁處，並無違誤。至訴願人主張原處分引據建築法第 77 條之 2 等規定，係為說明針對室內裝修行為所為之管制，課予建築物所有權人等申請審查許可之義務，與原處分裁處之法令依據有別，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定，處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰及限期改善等，並無不合，原處分應予維持。

五、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 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 郭 介 恒

中華民國 111 年 3 月 22 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）