

訴 願 人 ○○○○管理委員會

代 表 人 ○○○

送 達 代 收 人 ○○○ 律師

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 113 年 5 月 20 日北市都建字第 11361237052 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市北投區○○路○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 xx 使字第 xxx 號使用執照，為地下 2 層地上 12 層 1 棟 42 戶之 RC 造建築物，其中地下 2 層之核准用途為「防空避難室兼停車場」，訴願人為系爭建物之公寓大廈管理組織。經原處分機關於民國（下同）112 年 5 月間查獲系爭建物地下 2 層擅自變更外牆開口，違反建築法第 77 條第 1 項規定，乃以 112 年 6 月 17 日北市都建字第 1123030595 號函（下稱 112 年 6 月 17 日函）通知訴願人於 112 年 7 月 20 日前依使用執照原核准圖說回復原狀或補辦手續，逾期未辦理將依建築法規定裁處，該函於 112 年 6 月 20 日送達。嗣原處分機關於 113 年 3 月 5 日派員至現場稽查，查得系爭建物地下 2 層擅自變更外牆開口部分仍未恢復原狀或補辦變更使用執照手續，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 項第 2 款規定，以 113 年 5 月 20 日北市都建字第 11361237051 號函檢送同日期北市都建字第 11361237052 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 113 年 6 月 20 日前改善或補辦變更使用執照手續，屆期未辦理將再依法連續處罰。訴願人不服，於 113 年 6 月 20 日經由原處分機關向本府提起訴願，7 月 18 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件訴願書雖載明：「……不服原處分機關於中華民國 113 年 5 月 20 日作成之北市都建字第 11361237051 號之裁罰處分……」，惟查原處分機關 113 年 5 月 20 日北市都建字第 11361237051 號函僅係檢送原處分等予訴願人之函文，揆其真意，應係對原處分不服。又本件訴願人提起訴願之日期（113 年 6 月 20 日）距原處分之發文日期（113 年 5 月 20 日）雖已逾 30 日，惟因原處

分機關未查告原處分之送達日期，訴願期間無從起算，是尚無訴願逾期問題，合先敘明。

二、按建築法第 2 條第 1 項規定：「主管建築機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府……。」第 73 條第 2 項規定：「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 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。」

公寓大廈管理條例第 3 條第 9 款規定：「本條例用辭定義如下：……九、管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。」第 36 條第 2 款規定：「管理委員會之職務如下：……二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。」

建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條第 8 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：……八、建築物之共同壁、分戶牆、外牆、防空避難設備、機械停車設備、中央系統空氣調節設備及開放空間，或其他經中央主管建築機關認定項目之變更。」

內政部 111 年 2 月 22 日台內營字第 1110803161 號函釋：「……主旨：有關建築物共有及共有部分違反建築法第 77 條第 1 項……之處罰對象、送達作業及強行進入 1 案……說明：……二、按建築法第 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，違反者應依同法第 91 條規定辦理；按管理委員會係指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良，為公寓大廈管理條例第 3 條第 9 款、第 36 條第 2 款所明定……三、……公寓大廈管理委員會自屬建築法第 77 條第 1 項所定負有維護建築物構造與設備安全之行政法上義務者，其責任內容為以物為中心之『狀態責任』……是有關建築物

共有及共用部分倘有違反上開規定者，如屬已成立公寓大廈管理組織者，除區分所有權人會議另有決議或約定外，該公寓大廈管理委員會或管理負責人為該違反狀態之處分相對人……。」

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……。」

三、本件訴願理由略以：系爭建物於 80 年 12 月 13 日取得使用執照，管理委員會即訴願人係於 88 年 3 月 26 日成立，住戶在入住前系爭建物地下 2 層即為有外牆開口之現狀，訴願人自成立至今均保持原先態樣未有任何變更，難謂有故意或過失；原處分機關未調查並令擅自變更之行為人負擔行為責任，逕要求負狀態責任之訴願人改善並處罰鍰，有違最高行政法院 95 年 1 月份庭長法官聯席會議決議；社區之水塔、消防等重要設備均設置於地下 2 層，若無系爭建物地下 2 層外牆開口，難以正常使用，且地下 2 層作為避難空間使用，亦有須具備直接聯外出入口之法規要求；原處分機關僅給予訴願人 30 日之改善期限，惟訴願人須委由建築師簽證檢討等，訴願人代表社區亦須踐行公寓大廈管理條例所規定之正當法律程序，原處分僅給予 30 日改善期限，現實面上難以遵從，有違比例原則，請撤銷原處分。

四、查系爭建物地下 2 層前經原處分機關查認有擅自變更外牆開口之情事，經原處分機關以 112 年 6 月 17 日函請訴願人於 112 年 7 月 20 日前依使用執照原核准圖說回復原狀或補辦手續，惟原處分機關於 113 年 3 月 5 日再次派員至系爭建物稽查，訴願人仍未改善，有系爭建物使用執照存根及其竣工圖、竣工照片、原處分機關 112 年 6 月 17 日函及其送達證書、113 年 3 月 5 日會勘照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其未就系爭建物有任何變更，原處分機關應先調查並令擅自變更之行為人負擔行為責任，社區之水塔、消防等重要設備均設置於地下 2 層，若無系爭建物地下 2 層外牆開口，難以正常使用，且地下 2 層避難空間亦有須具備聯外出入口之法規要求；原處分機關僅給予訴願人 30 日之改善期限，實際上難以遵從云云。經查：

（一）按建築物之所有權人、使用人負有維護建築物合法使用與其構造及設備安全之法定責任；違反者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者 6 萬元以上 30 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；建築法第 77 條第 1

項、第 91 條第 1 項第 2 款定有明文。次按公寓大廈管理委員會屬建築法第 77 條第 1 項所定負有維護建築物構造與設備安全之行政法上義務者，其責任內容為以物為中心之狀態責任，是有關建築物共有及共用部分倘有違反上開規定者，如屬已成立公寓大廈管理組織者，除區分所有權人會議另有決議或約定外，該公寓大廈管理委員會或管理負責人為該違反狀態之處分相對人，亦有內政部 111 年 2 月 22 日台內營字第 1110803161 號函釋意旨可參。本件系爭建物領有 XX 使字第 XXX 號使用執照，經核准用途為「防空避難室兼停車場」，依卷附系爭建物竣工圖及竣工照片所示，系爭建物地下 2 層外牆並無對外開口，而係以樓梯及汽車升降設備作為對外通行管道，惟依 113 年 3 月 5 日會勘照片及原處分機關答辯書所載內容，系爭建物為山坡地基地，其地下 2 層為臨路之外牆面已開設對外開口，並以鐵捲門管制其出入，原本之汽車升降設備及對外樓梯均遭封閉，是系爭建物地下 2 層有擅自變更外牆開口之違規事實，洵堪認定。

- (二) 次按建築法係為「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」。查本件訴願人為系爭建物之公寓大廈管理組織，依公寓大廈管理條例第 36 條第 2 款規定對系爭建物地下 2 層屬共有及共用部分之外牆及地下室防空避難空間負管理維護義務，系爭建物地下 2 層現狀已將原本汽車升降設備及對外樓梯封閉，另於臨路之外牆開設出口作為進出通道使用，與 XX 使字第 XXX 號使用執照之竣工圖不符。經原處分機關以 112 年 6 月 17 日函通知訴願人於 112 年 7 月 20 日前依使用執照原核准圖說回復原狀或補辦手續，並載明建築法第 77 條第 1 項及第 91 條第 1 項等規定，該函於 112 年 6 月 20 日送達訴願人。是訴願人已知

悉系爭建物有上開違規情事及其依法負有系爭建物合法使用與其構造及設備安全之義務，並應對系爭建物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。是訴願主張應裁罰違規行為人等語，應係誤解法令，不足採據。

(三) 又訴願人倘認系爭建物地下 2 層有增設外牆開口之必要，以方便使用社區之水塔、消防等重要設備，亦應先依建築法第 73 條第 2 項規定申請變更使用執照後，始得為之。縱該增設之外牆開口並非訴願人所為，訴願人於收受原處分機關 112 年 6 月 17 日函後，仍得申請補辦手續，以資適法，惟訴願人於 112 年 6 月 20 日收受原處分機關上開函知悉本件違規情事後，迄至 113 年 3 月 5 日原處分機關再次勘查時，期間 8 個多月均無積極改善作為，其顯未履行所負有系爭建物合法使用與其構造及設備安全之義務，自應受罰，訴願主張原處分機關僅給予 30 日改善期限一節，與事實不符，不足採據。從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

六、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 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
委員 王 曼 萍
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
委員 宮 文 祥

中 華 民 國 113 年 10 月 15 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）