

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 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、110 年 7 月 13 日北市都建字第 11060434181 號及 113 年 6 月 14 日北市都建字第 11360231672 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

關於 113 年 6 月 14 日北市都建字第 11360231672 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○○層建築物（下稱系爭建物），領有 xx 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。惟訴願人逾期仍未改善或完成補辦室內裝修審查許可，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 項等規定，以 110 年 5 月 7 日北市都建字第 11060386531 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 至原處分 3，於 110 年 7 月 19 日向本府提起訴願，經本府審認訴願人對原處分 1、原處分 2 逾期提起訴願，及原處分 3 訴願無理由，以 110 年 10 月 26 日府訴二字第 1106104501 號訴願決定分別不受理及駁回其訴願在案。

二、原處分機關於 112 年 12 月 18 日依民眾陳情反映，乃於 113 年 3 月 7 日派員至系爭建物勘查，並查得訴願人前於 110 年 5 月 6 日會同案外人○○○（下稱○君）等向審查機構○○○○○○公會申辦系爭建物之室內裝修審核許可，於 110 年 11 月 18 日領有 xxx 裝准（使）第 xxxxx 號室內裝修施工許可證（下稱系爭許可證），許可施工期間自 110 年 11 月 18 日起至 111 年 5 月 17 日止。惟訴願人迄今仍未依建築物室內裝修管理辦法第 32 條第 1 項規定申請審查許可程序之竣工查驗，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 項等規定，以 113 年 6 月 14 日北市都建字第 11360231671 號函檢送同日期北市都建字第 11360231672 號裁處書（下稱原處分 4）處訴願人 6 萬元罰鍰，並限於 113 年 7 月 25 日前改善或補辦手續，逾期未改善或補辦，依同法規定續處。原處分 4 於 113 年 6 月 19 日送達。訴願人不服原處分 1 至原處分 4，於 113 年 7 月 3 日向本府提起訴願，8 月 30 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

壹、查訴願人於訴願書之訴願請求欄載以：「請求撤銷……北市都建字第 11360231671 號……」，惟查原處分機關 113 年 6 月 14 日北市都建字第 11360231671 號函僅係檢送原處分 4 等予訴願人之函文，揆其真意，應係對原處分 4 不服，合先敘明。

貳、關於原處分 1、原處分 2 及原處分 3 部分：

一、按訴願法第 1 條第 1 項本文規定：「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 77 條第 7 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：……七、對已決定或已撤回之訴願事件重行提起訴願者。」

二、查本件訴願人對原處分 1、原處分 2 及原處分 3 不服，前於 110 年 7 月

19 日向本府提起訴願，業經本府以 110 年 10 月 26 日府訴二字第 1106104501 號訴願決定：「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。」在案。則訴願人復就已決定之訴願事件重行提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

參、關於原處分 4 部分：

一、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 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，經內政部認為有必要時，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。」第 29 條規定：「室內裝修圖說經審核合格，領得許可文件後，建築物起造人、所有權人或使用人應將許可文件張貼於施工地點明顯處，並於規定期限內施工完竣後申請竣工查驗；因故未能於規定期限內完工時，得申請展期，未依規定申請展期，或已逾展期期限仍未完工者，其許可文件自規定得展期之期限屆滿之日起，失其效力。前項之施工及展期期限，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。」第 32 條第 1 項規定：「室內裝修工程完竣後，應由建築物起造人、所有權人或使用人會同室內裝修從業者向原申請審查機關或機構申請竣工查驗合格後，

向直轄市、縣（市）主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。」

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（112 年 9 月 20 日改制為內政部國土管理署）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 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：訴願人將系爭建物租給○○○（下稱○君），相關責任應歸屬○君，施工期間由○○○○○○有限公司（下稱○○公司）負責處理，實際行為人為○○公司，室內裝修施工許可證申請人為○○公司負責人○君，若有違規與訴願人無涉，請撤銷原處分。

三、查訴願人為系爭建物之所有權人，其會同○君於 110 年 5 月 6 日向○○○公會申請室內裝修審核，並領得系爭許可證，許可施工期間自 110 年 11 月 18 日起至 111 年 5 月 17 日止，惟訴願人迄今未依建築物室內裝修管理辦法第 32 條第 1 項規定申請審查許可程序之竣工查驗，有系爭建物 xx 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、110 年 5 月 6 日建築物室內裝修申請書、○○○○○○公會室內裝修案件資訊管理系統列印畫面等影本附卷可稽，原處分 4 自屬有據。

四、至訴願人主張其將系爭建物租給○君，相關責任應歸屬○君或實際行為人為○○公司云云。經查：

（一）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；又依建築物室內裝修管理辦法第 32 條第 1 項規定，室內裝修工程完竣後，應由建築物起造人、所有權人或使用人會同室內裝修從業者向原申請審查機關或機構申請竣工查驗合格後，向直轄市、縣（市）主管建築機關申請核發室內裝修合格證明；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）為已達 500 平方公尺以上之一般行政機關及公私團體辦公廳，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，並應於室內裝修工程完竣後，由建築物起造人、所有權人或使用人會同室內裝修從業者向原申請審查機關或機構申請竣工查驗。

- （二）復依卷附○○○○○○公會室內裝修案件資訊管理系統列印畫面影本顯示，訴願人所有系爭建物領有系爭許可證，許可施工期間自 110 年 11 月 18 日起至 111 年 5 月 17 日止，惟系爭許可證已逾期失效，訴願人迄今仍未申請竣工查驗。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○○個門牌○○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），前經建管處於 110 年 1 月 8 日勘查時即發現訴願人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（即訴願人）原則上同意承租人改裝租賃標的物；又依卷附○君於 110 年 5 月 6 日向○○○○○○公會申請系爭許可證之申請書影本所載，除蓋有申請人○君之印章外，亦蓋有訴願人之印章，且訴願人於前次因未經審查許可而擅自進行室內裝修，而遭裁罰時，即於 110 年 7 月 19 日訴願書及 7 月 22 日補充理由書主張已自己找建築師重新辦理室內裝修許可，並請事務所加速辦理，是訴願人就系爭建物室內裝修相關事項均有參與及知悉；且訴願人既身為系爭建物所有權人，對於系爭建物具實質管領力，則對於系爭許可證已逾期失效，而未申請竣工查驗，自應負系爭建物室內裝修完備程序之責

任，系爭建物迄今仍未有辦理竣工查驗之紀錄，原處分機關裁處訴願人並無違誤。訴願主張，應屬卸責之詞，不足採據。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 項等規定，以原處分 4 處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續，揆諸前揭規定，並無不合，原處分 4 應予維持。

肆、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 7 款及第 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 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍

委員 邱 駿 彥

委員 李 瑞 敏

委員 陳 衍 任

委員 陳 佩 慶

委員 邱 子 庭

中 華 民 國 113 年 11 月 27 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）