

訴 願 人 ○○○○股份有限公司

代 表 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 114 年 5 月 2 日北市都建字第 11461007722 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

### 主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

### 事 實

本市○○區○○街○○巷○○之○○號建築物（下稱系爭建物），領有 XXX 使字第 XXXXXXXXX 號使用執照（為地上 8 層之 RC 造建築物，核准用途為集合住宅，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）114 年 1 月 14 日派員至系爭建物勘查，發現現場有未經許可擅自進行天花板及內部牆面裝修等室內裝修情事，乃拍照採證。原處分機關以 114 年 1 月 21 日北市都建字第 1146075875 號函通知系爭建物所有權人即訴願人於文到次日起 15 日內（114 年 2 月 10 日前）陳述意見。嗣系爭建物於 114 年 2 月 21 日移轉登記予○○○（下稱○君）所有，訴願人於 114 年 3 月 12 日以書面陳述意見表示已提出室內裝修施工許可申請後，原處分機關審認訴願人未經審查許可擅自進行室內裝修，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 項規定，以 114 年 5 月 2 日北市都建字第 11461007721 號函（下稱 114 年 5 月 2 日函）檢送同日期北市都建字第 11461007722 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰。原處分於 114 年 5 月 7 日送達，訴願人不服，於 114 年 5 月 28 日向本府提起訴願，7 月 3 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

### 理 由

一、本件訴願書記載：「……不服臺北市政府都市發展局 114 年 5 月 2 日以北市都建字第 114607721 號所為處分……」，並檢附原處分影本，惟查原處分機關 114 年 5 月 2 日函係檢送原處分等予訴願人之函文，揆其真意，訴願人應係不服原處分，訴願書所載該函發文字號應係誤繕，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 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、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，處建築物所有權人、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：……二十、六層以上之集合住宅（公寓）。……。」

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、本件訴願及補充理由略以：訴願人在買方○君於 113 年 12 月 9 日簽立借屋裝修切結書後，將系爭建物交予○君使用，交屋後不再屬訴願人所有或管理範圍，114 年 1 月裝修行為係○君主導施作，裁罰對象應為○君而非訴願人。訴願人於交屋前已告知○君應依法辦理裝修申請與報備程序，嗣○君於 114 年 3 月 11 日取得室內裝修施工許可證，並非訴願人怠於管理；裝修施工面積小且施作內容僅用於遮蔽管線之天花板，未涉結構變更、消防設施或其他公安危害，裁

處前即已完成補辦程序，應予免罰或改以書面警告，請撤銷原處分。

四、查建管處於 114 年 1 月 14 日查得斯時訴願人所有系爭建物未經申請室內裝修審查許可，擅自於系爭建物進行室內裝修，有系爭建物 XXX 使字第 XXXXXXXXX 號使用執照存根、建物相關部別列印畫面、使用執照平面圖、建管處 114 年 1 月 14 日現場採證照片、臺北市建築師公會室內裝修案件資訊管理系統查詢列印畫面等影本附卷可稽。

五、依建築法第 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，6 層以上之集合住宅，其室內裝修應申請審查許可。次按室內裝修指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之固著於建築物構造體之天花板裝修、內部牆面裝修、高度超過地板面以上 1.2 公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修、分間牆變更之行為；建築物室內裝修管理辦法第 3 條定有明文。查系爭建物依前揭內政部內政部 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。依卷附 114 年 1 月 14 日採證照片影本所示，系爭建物現場確有未經審查許可擅自為室內裝修（施作天花板及內部牆面裝修）之情形，是系爭建物有未經審查許可擅自進行室內裝修之違規事實，堪予認定。

六、按違反建築法第 77 條之 2 第 1 項第 1 款規定供公眾使用建築物之室內裝修未經申請審查許可擅自施工，依同法第 95 條之 1 第 1 項規定，固得處罰建築物所有權人或使用人，惟建築主管機關究應對建築物所有權人或使用人處罰，應就其查獲建築物違規使用之實際情況，於符合建築法之立法目的為必要裁量，並非容許建築主管機關恣意選擇處罰之對象，擇一處罰，或兩者皆予處罰，又行政罰係處罰行為人為原則，處罰行為人以外之人則屬例外。查本件訴願人主張系爭建物於簽約後、所有權移轉登記（114 年 2 月 21 日）前已交給買方○君進行裝修、使用，且亦於訴願時，提供其與○君 113 年 9 月 27 日不動產買賣契約書（部分）、○君 113 年 12 月 9 日借屋裝修切結書、系爭建物經審查機構臺北市建築師公會於 114 年 3 月 11 日核發之室內裝修施工許可證〔許可證號：簡裝（登）字第 XXXXXXXXX 號，裝修住戶：○○○，設計廠商：○○○○○建築師事務所，施工廠商：○○○○股份有限公司，施工期間：預定自 114 年 3 月 11 日起至 114 年 9 月 10 日止〕等影本供核，該借屋裝修切結書載明：「……本人因個人需求，向貴公司辦理交屋前先行進行房屋裝潢工程。本人茲切結如下事項之履行：一、……若致貴公司依據買賣契約解除契約時… …本人因裝潢所支出之工程款或各款項皆由本人自行負擔。……三、本人進行裝

潢工程時，必遵守貴公司及管委會施工所制定之各項規則，且自行負責室內裝修申請及施工之安全維護。施工時並會確保大樓房屋包含公共設施不受任何損壞，如有違反本人必負擔所有賠償之責。」並經○君簽名及蓋章。室內裝修施工許可證之裝修住戶亦為○君，是訴願人就此主張，並非虛言。則訴願人已提出相關事證，其主張是否可採？事涉違規行為人之認定，容有再予釐清確認之必要。則本件原處分機關未再向○君確認是否由其進行系爭建物之室內裝修，即以訴願人係查獲當時之建物所有權人而逕予處分，尚嫌率斷。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

七、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 連 堂 凱（請假）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍

委員 邱 駿 彥

委員 陳 衍 任

委員 陳 佩 慶

委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 9 月 22 日

本案依分層負責規定授權人員決行