

訴 願 人 〇〇股份有限公司

代 表 人 〇〇〇

原處分機關 臺北市政府工務局

右訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關八十九年一月十八日北市工建字第八九三〇一六五五〇一號書函，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

事 實

- 一、本市內湖區〇〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇號等建築物，領有原處分機關核發之八十六使字第 xxx 號使用執照，地下〇〇樓核准用途為防空避難室兼停車場，訴願人未經核准擅自於地下〇〇樓破壞樓板並增設機械停車位，影響結構安全，原處分機關認係違反建築法第七十七條第一項規定，依同法第九十一條第一項規定，以八十八年十二月六日北市工建字第八八三五二五三二〇〇號書函處以訴願人新臺幣（以下同）六萬元罰鍰，並請其於文到一個月內依該建物原核准圖說恢復原狀並提具結構安全證明報原處分機關核備。
- 二、惟訴願人未依規定改善，原處分機關乃以八十九年一月十八日北市工建字第八九三〇一六五五〇一號書函處以訴願人十二萬元罰鍰，並請其於文到一個月內依原核准圖說恢復原狀並提具結構安全證明報原處分機關核備。訴願人不服，於八十九年一月二十九日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、按建築法第七十七條第一項規定：「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。」第九十一條第一項規定：「違反第七十七條第一項、第三項規定者，處建築物所有權人、使用人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，逾期仍未改善或補辦手續者得連續處罰，並停止其使用，必要時並停止供水、供電或封閉、強制拆除。」
- 二、本件訴願理由略謂：
 - （一）本件訴願人初係因與買受人約定於系爭建物地下〇〇樓增設機械式停車位，因此施作，而該等車位亦已大多分售並移轉建物及車位所有權予第三人，該地下〇〇樓已然成為共有物。如非經全體共有人之同意，始能回復時，訴願人根本對於他人之權利無從置喙以為回復原狀。原處分機關函令訴願人一人回復原狀，自非允洽。
 - （二）若原所有人變更建築物之結構，嗣建築物已分屬多人所共有，自須經共有人之同意始

能回復時，則應對全體共有人處分始克盡其功，若設係其他共有人所不同意回復，受法律之限制，致原所有人無法恢復原狀，此斷不能對原所有權人施以連續處罰，如行政權之行使，根本無法達成目的，仍施以行政處分時，即違反行政法之比例性原則。

三、卷查訴願人為事實欄所述建物（即○○大樓）之起造人，該建物領有原處分機關核發八十六使字第 xxx 號使用執照，地下○○樓面積一五一五．一八平方公尺，高度三．六公尺，核准用途為防空避難室兼停車場，法定停車位十七輛，自設停車位十八輛，惟訴願人未經核准，擅於系爭建物地下○○樓破壞樓板，一方面於應回填之閤基部分以向下超挖方式增加地下三層面積，另一方面於地下二層上方，擴增使用空間，皆予以增設機械設施式之升降停車位使用，影響系爭建築物之結構安全。原處分機關於八十八年八月二十五日會同臺北市土木技師公會、臺北市結構工程工業技師公會等單位辦理現場會勘結果：「一、.....為考量建物安全性，請建商（或協調管委會）委託專業技師公會辦理結構安全鑑定及改善措施，若於期限（二個月）內無法辦理鑑定完竣，應於一個月內依原核准圖回復原狀，並出具結構安全證明。二、另建商（即訴願人）與住戶之私權爭議，仍請協調解決」。嗣原處分機關以八十八年九月三日北市工建字第八八三二五〇三〇〇〇號書函知訴願人及○○大樓住戶管理委員會略以：「.....說明：二、有關建商於.....地下○○樓擅自破壞樓版，增設機械停車位，請建商（或協調管委會）於八十八年十月三十一日前委託專業技師公會辦理結構安全鑑定並提具改善措施，若於期限內無法辦理鑑定完竣，則應於八十八年十一月三十日前依原核准圖說恢復原狀，並出具結構安全證明。」，復以八十八年十月二十九日北市工建字第八八三四八九七四〇〇號書函知訴願人及所有權人略以：「.....說明：二、有關建商（即訴願人）於.....地下○○樓擅自破壞樓版，增設機械停車位，本局業請建商.....於八十八年十月三十一日前委託專業技師公會辦理結構安全鑑定並提具改善措施.....若於期限內無法辦理鑑定完竣，則應於八十八年十一月三十日前依原核准圖說恢復原狀，並出具結構安全證明。」

四、訴願人未於八十八年十月三十一日前委託專業技師公會辦理結構安全鑑定，原處分機關乃以八十八年十一月八日北市工建字第八八三四九九三五〇〇號書函知訴願人略以：「.....說明.....二、.....請於八十八年十一月三十日前依該建物原核准圖說恢復原狀並出具結構安全證明報局核備，.....如未依規定辦理，本局當依法處連續罰鍰。」，同日原處分機關並派員赴系爭建物勘查，訴願人仍未依限處理。原處分機關認訴願人違反建築法第七十七條第一項規定，乃依同法第九十一條第一項規定，以八十八年十二月六日北市工建字第八八三五二五三二〇〇號書函處以訴願人六萬元罰鍰，並請其於文到一個月內依該建物原核准圖說恢復原狀並提具結構安全證明報局核備。訴願人仍未依限依該建物原核准圖說恢復原狀，原處分機關再以八十九年一月十八日北市工建字第

八九三〇一六五五〇一號書函處以訴願人十二萬元罰鍰，並請其於文到一個月內依該建物原核准圖說恢復原狀並提具結構安全證明報原處分機關核備。

五、惟查本案訴願人雖不否認於系爭建築物地下〇〇樓擅自施工破壞樓板，增設機械停車位，但於八十八年八月二十五日原處分機關等單位共同會勘或嗣後原處分機關以八十九年一月十八日北市工建字第八九三〇一六五五〇一號書函處以訴願人十二萬元罰鍰，並請其於文到一個月內依該建物原核准圖說恢復原狀並提具結構安全證明報原處分機關核備當時，已非系爭建築物地下〇〇樓之所有權人或使用人。依首揭建築法第七十七條第一項規定意旨，係課以建物之「所有權人」或「使用人」有維護建物合法使用與其構造及設備安全之義務，則原處分機關可否逕行認定已非所有權人或使用人之訴願人違反首揭建築法第七十七條規定而加以論處，非無疑義。況主管建築機關在查報或拆除違章建築物或查處擅自變更使用之違規案時，皆以查處當時之所有權人或使用人為受處分人，並無以擅自搭建違章建築物之行為人為受處分人，更何況在中古屋買賣交易中，違章部分縱使為前手（甚或前前手）所搭建，嗣後強制拆除等處分，亦是以當時之所有權人或使用人為對象，並無追究係何人何時搭建而加以論處。是以本案原處分機關逕以訴願人為增設機械停車位之違規行為人，而依首揭建築法第七十七條及第九十一條規定裁處，自有可議。從而原處分應予撤銷，由原處分機關究明後另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠
委員 黃茂榮
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 王惠光
委員 曾巨威
委員 黃旭田
委員 劉興源
委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 九 年 四 月 二 十 六 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行