

臺北市政府 90.11.01. 府訴字第九〇一七二八五二〇〇號訴願決定書

訴 願 人 〇〇〇

訴 願 人 〇〇有限公司

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，不服原處分機關九十年五月十一日北市工建字第九〇四三〇七二一〇二號函及第九〇四三〇七二一〇四號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分。

事 實

緣本市大同區〇〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇弄〇〇號建築物，領有原處分機關所核發之 XX 使字第 XXXX 號使用執照，依該使用執照核准平面圖標示左、右前側分別設有一座安全梯。嗣經原處分機關審認系爭建物所有權人及使用人未經許可擅自變更及破壞上開二座安全梯位置，並於系爭建築物左、右後側增設樓梯二座供人使用，經原處分機關於八十九年三月十五日派員至現場勘查屬實，遂以八十九年三月二十九日北市工建字第八九三〇七九九二〇〇號（〇〇〇，〇〇樓）、同年四月十一日北市工建字第八九三〇八九九七〇〇號（〇〇〇，〇〇樓）及同年三月二十九日北市工建字第八九三〇七九九二〇一號書函（〇〇〇、〇〇有限公司，〇〇樓等）分別通知系爭建築物〇〇、〇〇樓之〇〇所有權人即訴願人〇〇〇，與系爭建築物〇〇樓之〇〇、〇〇樓之〇〇、〇〇樓之〇〇、〇〇樓之〇〇、〇〇樓之〇〇、〇〇樓之〇〇所有權人即訴願人〇〇有限公司等，限於同年五月三十日前依原核准圖說改善完畢或委託建築師補辦手續。惟訴願人逾限仍未按規定改善報備，原處分機關乃審認訴願人違反建築法第七十七條第一項規定，爰依同法第九十一條第一項規定，以九十年五月十一日北市工建字第九〇四三〇七二一〇二號函（處〇〇〇）及九〇四三〇七二一〇四號函（處〇〇有限公司及〇〇〇）各處訴願人等新臺幣（以下同）六萬元罰鍰並責令其立即改善或補辦手續。訴願人不服，於九十年六月十四日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、本件提起訴願日期（九十年六月十四日）距原處分書發文日期（九十年五月十一日）雖已逾三十日，惟原處分機關未查明處分書送達日期，訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題，合先敘明。

二、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。」

三、本件訴願理由略謂：

- (一) 因該建物所重新分配室內使用之空間及修改安全梯位置是經該建物全體所有人議決修改分配之，訴願人無法單獨行使建物修改或補辦變更手續。
- (二) 原處分機關曾於八十九年九月二十一日以違反建築法對訴願人處以罰鍰六萬元，經市議員協調，並於八十九年十一月一日會同原處分機關至現場會勘，發現安全梯在電梯邊，並不影響居住者之安全，同意將本件暫緩處理。原處分機關於九十年五月十一日復以同一事由再處訴願人六萬元罰鍰，造成訴願人困擾之極，該項違規非訴願人不願改善，實因訴願人無法單獨完成，敬請原處分機關明鑒。且該安全梯乃係全體所有權人共同使用之公共設施，而更改位置也是由全體所有權人共同議決行使上項行為，如應受罰，應以全體所有權人所持所有權面積比例處罰，才屬公允。

四、本市大同區○○○路○○段○○巷○○弄○○號建築物，領有原處分機關所核發之 XX 使字第 XXXX 號使用執照，依該使用執照核准平面圖標示左、右前側分別設有一座安全梯，嗣該系爭建築物全體所有權人於七十八年三月三十一日出具同意書委託案外人○○○辦理○○樓至○○樓樓梯位置變更並重新設計新樓梯間。案經原處分機關於八十九年三月十五日派員至現場勘查，發現系爭建築物之原有安全梯已遭破壞變更，另於系爭建築物左、右後側各設立樓梯供人進出使用，乃核認訴願人擅自變更系爭建物○○樓、○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓之○○構造及設備安全，遂以八十九年三月二十九日北市工建字第八九三〇七九九二〇〇號書函、同年四月十一日北市工建字第八九三〇八九九七〇〇號書函通知系爭建築物○○樓、○○樓之○○所有權人即訴願人○○○及同年三月二十九日北市工建字第八九三〇七九九二〇一號書函通知系爭建築物○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓之○○所有權人即訴願人○○有限公司等，限於同年五月三十日前依原核准圖說改善完畢或委託建築師補辦手續。惟訴願人逾限仍未按規定改善報備，原處分機關乃審認訴願人違反建築法第七十七條第一項規定，爰依同法第九十一條第一項規定，各處以訴願人六萬元罰鍰，並責令其立即改善或補辦手續。

五、惟訴願人指稱樓梯係屬大樓公共設施，應由該大樓住戶協助配合，非其所能單獨完成改善乙節，依卷附原核准平面圖影本及現場照片顯示，系爭樓梯位置確已變更，則系爭○

○樓、○○樓、○○樓樓梯係訴願人居住、使用所在樓層，訴願人本應基於建物所有權人身分回復該樓梯之位置，然因樓梯部分屬於大樓之公共設施，則原處分機關責令訴願人改善，有否如訴願人所訴之情形，即非其能力所能完成？原處分機關實應予以考量；又有關訴願人所有樓層原有安全梯位置之變更，係經該大樓全體所有權人同意，即該違法行為之產生，源自於全體所有權人之合意，是該違規行為究應視為一行為？抑或可區分成各樓層所有權人之行為？若可視為各樓層所有權人之行為時，則原處分機關以訴願人係該樓層樓梯間原住戶為由，課處訴願人罰鍰並限期改善或補辦手續，有無回復困難之處？亦應併同考量。據上，原處分機關核認系爭建物樓梯不符原核准使用圖之情形，此觀諸原核准平面圖影本所自明，而訴願人基於系爭建物○○、○○、○○樓所有權人之地位，本應擔負起法律課予維護建物合法使用之責任，然該責任之擔負，若涉有公共設施非其能力所能完成之部分，令其獨立擔負改善之責，有無客觀之不能，自不無疑義。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第八十一條之規定，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 薛明玲  
委員 楊松齡  
委員 王惠光  
委員 陳 敏  
委員 曾巨威  
委員 劉興源  
委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 年 十 一 月 一 日 市 長 馬 英 九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。