

臺北市政府 90.11.01. 府訴字第九〇一七二八五五〇〇號訴願決定書

訴 願 人 〇〇〇 〇〇〇  
〇〇〇

原處分機關 臺北市政府工務局

右訴願人等因違反建築法事件，不服原處分機關九十年五月十一日北市工建字第九〇四三〇七二一〇三號函所為處分，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上標示左、右前側分別設有一座安全梯。嗣經人檢舉系爭建物所有權人未經許可擅自變更及破壞上開二座安全梯位置，並於該建築物左、右後側共二處增設樓梯二座供使用，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，遂以八十九年十月十六日北市工建字第八九三二六七八八〇〇號函通知系爭建築物〇〇樓之〇〇所有權人（即訴願人等）限於同年十一月二十日前依原核准圖說改善完畢或委託建築師補辦手續；惟訴願人等逾限仍未按規定改善報備，經原處分機關審認有違反建築法第七十七條第一項規定之情事，乃依同法第九十一條第一項規定，以八十九年十二月十八日北市工建字第八九三五三七七七〇〇號函，處所有權人（即訴願人等）新臺幣（以下同）六萬元罰鍰，並責令立即改善或補辦手續。因訴願人等未依規定改善，復經人檢舉，原處分機關復以九十年五月十一日北市工建字第九〇四三〇七二一〇三號函處訴願人六萬元罰鍰，並責令其立即改善或補辦手續。訴願人等不服，於九十年六月十三日向本府提起訴願，嗣原處分機關以九十年十月八日北市工建字第九〇四四四二三七〇〇號函知訴願人等，上開罰鍰六萬元係由三位所有權人（即訴願人等）共同分擔，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、本件提起訴願日期（九十年六月十三日）距原處分書發文日期（九十年五月十一日）雖逾三十日，惟原處分機關未查告送達日期，訴願期間無由起算，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：

原處分機關於八十九年三月二十九日以訴願人等擅自變更及破壞安全梯為由，要求訴願人等於八十九年五月三十日前依原核准圖說改善或補辦變更手續，惟該建物所重新分配室內使用之空間及修改安全梯位置，係經本市○○○路○○段○○巷○○弄○○號整棟大樓全體所有權人議決修改分配，訴願人等無法單獨行使建物修改或補辦變更手續。同棟大樓之○○○、○○○於八十九年四月二十六日除向原處分機關提出陳情書詳訴原由，請原處分機關協助函告該建物全體所有權人共同改善辦理，且於八十九年四月十五日委請○○○律師函請全體所有權人，尋找建築師向原處分機關補辦手續或將安全梯回復原狀，以免受罰，迄今均無回應。該項違規非訴願人所造成，係全棟大樓區分所有權人共同委託○○○所為，原處分機關將全部責任歸於訴願人，實屬違誤，且違衡平原則；如認應予處罰，應由全體區分所有權人按所持面積比例分攤，始符公平原則。

四、卷查本市大同區○○○路○○段○○巷○○弄○○號建築物，領有原處分機關所核發 XX 使字第 XXXX 號使用執照，依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○○○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，乃核認訴願人等擅自變更系爭建物○○樓構造及設備安全，遂以八十九年十月十六日北市工建字第八九三二六七八八〇〇號函通知系爭○○物○○樓之○○所有權人（即訴願人等），限於同年十一月二十日前依原核准圖說改善完畢或委託建築師補辦手續。惟訴願人逾期未按規定改善報備，原處分機關乃審認訴願人等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，以八十九年十二月十八日北市工建字第八九三五三七七七〇〇號函，處訴願人六萬元罰鍰，並責令立即改善或補辦手續。因訴願人等仍未依規定改善，復經人檢舉，原處分機關復以九十年五月十一日北市工建字第九〇四三〇七二一〇三號函處訴願人六萬元罰鍰並責令其立即改善或補辦手續，尚非無據。

五、惟查訴願人等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○○樓樓梯係訴願人等居住所在樓層，訴願人等本應基於建物所有權人身份回復該樓梯之位置，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等改善，有否如訴願人等所訴之情形，即非其能力所能完成？原處分機關實應予以考量；又有關訴願人等居住樓層原有安全梯位置之變更，係七十八年間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，課處訴願人等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，此觀諸原核准圖影本所自明，而訴願人等基於系爭建物○○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○○樓改善之責，有無客觀之不能，自不無疑義。訴願人等執此指摘，非無理由。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。