

臺北市政府 91.09.25. 府訴字第0九一一五二八五九00號訴願決定書

訴 願 人 ○○管理委員會

代 表 人 ○○○

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，不服原處分機關九十一年五月二十八日北市工建字第0九一五二九六五六00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五十日內另為處分。

事 實

緣本市中山區○○○路○○○號建築物領有原處分機關核發之XX使字XXXX號使用執照，該建築物○○樓中庭原核准用途為停車位使用。案經市民檢舉，訴願人未經核准擅自變更為花臺使用，原處分機關核認訴願人違反建築法第七十七條第一項規定，乃分別以九十年四月十二日北市工建字第0九四二八一四五00號、九十年五月三十日北市工建字第0九四三二四一六00號、九十年六月二十九日北市工建字第0九四三五0五四00號、九十一年二月十八日北市工建字第0九一五二三五0一0一號函請訴願人改善並自行拆除，惟迄未改善，原處分機關乃以九十一年五月二十八日北市工建字第0九一五二九六五六00號函請訴願人於九十一年六月十五日前自行改善，逾期若未改善，將依建築法強制拆除，其拆除費用由所有人負擔。訴願人不服，於九十一年六月十四日向本府提起訴願，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。」第九十六條之一規定：「依本法規定強制拆除之建築物均不予補償，其拆除費用由建築物所有人負擔。」民法第七百六十五條規定：「所有人，於法令限制之範圍內，得使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。」第七百九十九條規定：「數人區分一建築物，而各有其一部者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定為各所有人之共有。其修繕費及其他負擔，由各所有人，按其所有部分之價值分擔之。」

公寓大廈管理條例第三條規定：「本條例用詞定義如下……八、管理委員會：指住戶

為執行區分所有權人會議決議事項暨公寓大廈管理維護工作，互選管理委員若干人設立之組織。」第三十四條規定：「管理委員會之職務如下：一、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。二、住戶違反第六條第一項規定之協調。三、住戶共同事務應興革事項之建議。四、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。五、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。六、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。七、區分所有權人會議決議事項之執行。八、規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說及有關文件之保管。九、管理服務人之委任、僱傭及監督。十、會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。十一、其他規約所定事項。」第三十五條規定：「管理委員會有當事人能力。管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 原處分機關無非以本社區中庭原核准用途為停車位，未經核准擅自變更為花臺使用，函令限期拆除。查該中庭花臺確有美化環境之實，惟該花臺已屬老舊違建，既不影響公共安全，復無破壞安全結構。前經訴願人陳情，已獲原處分機關同意緩拆在案，而今忽函令限期拆除，朝令夕改，誠無公信力可言，實有違信賴原則。
- (二) 本社區中庭依原處分機關核發 XX 使字第 XXXX 號使用執照竣工圖所示，固劃有五個停車位，惟渠等停車位若非嚴重污染空氣，即堵住各棟樓房安全逃生門，妨礙公共安全。
- (三) 本系爭花臺拆除案，無非係本社區住戶檢舉，該檢舉人既無使用權又不依規定繳交停車租金。而原處分機關無視違法核准使用執照在先，又不遵照協調結論在後，原處分機關函令限期拆除，似嫌速斷。

三、經查系爭建築物領有原處分機關核發之 XX 使字 XXXX 號使用執照在案，該系爭建築物中庭原核准用途為停車位使用，為訴辯雙方所不爭執。

又依前揭建築法第七十七條第一項規定，建築物所有權人、使用人負有合法使用建築物之法定義務，即所有權人、使用人應依建築物原有核准圖說使用建築物，本件系爭建物擅自將停車位變更為違規花臺使用，致使建築物現狀與原核准圖說不符，顯已違反行政法上之義務，要不因是否影響公共安全或有無破壞安全結構而異，易言之，訴願人逕自認花臺可美化環境而未破壞結構為由，以邀免罰，顯不足採。至訴願人訴稱已獲原處分機關同意緩拆在案，忽接獲原處分機關函令限期拆除，有違信賴原則乙節，經查原處分機關曾分別以九十年四月十二日北市工建字第 0 四二八一四五 0 0 號、九十年五月三十日北市工建字第 0 四三二四一六 0 0 號、九十年六月二十九日北市工建字第 0 四三五 0 五四 0 0 號函請訴願人改善並自行拆除，惟訴願人均未依限處理；九十年七月五日雖經臺北市議會協調緩拆，然訴願人並未依協調結論「另劃出五個停車位並拍照存證結案」辦理，反稱原處分機關違反信賴原則，亦非可採。是以，原處分機關以九十一年五月二十八日北市工建字第 0 九一五二九六五六 0 0 號函請訴願人於九十一年六月十

五日前自行改善，逾期若仍未改善，該局將依建築法規定強制拆除，其拆除費用由所有人負擔，尚非無據。

四、惟按首揭公寓大廈管理條例第三條第八款及第三十四條規定，公寓大廈管理委員會之權責，僅在維護管理該公寓大廈，並執行區分所有權人會議事項，並無就區分所有權人與他人間實體爭執之糾紛加以干涉之權。再查本件系爭建築物中庭，乃系爭建築物之共同部分，依首揭民法第七百九十九條規定，應推定為該住宅各區分所有人共有。則本件之受處分人即訴願人，並非系爭花臺之所有權人，亦非使用人，依首揭民法第七百六十五條規定，訴願人對系爭建築物中庭並無處分之權能，原處分機關遽對之為處分，於法即有不合。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五十日內另為處分。

五、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 楊松齡

委員 王惠光

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 劉興源

委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 一 年 九 月 二 十 五 日 市 長 馬 英 九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行