

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〇九一五二九六五六〇〇號函所為處分，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

緣本市中山區〇〇〇路〇〇〇號建築物領有原處分機關核發之XX使字XXXX號使用執照，該建築物〇〇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〇四二八一四五〇〇號、九十年五月三十日北市工建字第〇四三二四一六〇〇號、九十年六月二十九日北市工建字第〇四三五〇五四〇〇號、九十一年二月十八日北市工建字第〇九一五二三五〇一〇一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〇九一五二九六五六〇〇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以補償，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。

又依前掲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，要不因其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 四二八一四五〇〇 號、九十年五月三十日北市工建字第 0 四三二四一六〇〇 號、九十年六月二十九日北市工建字第 0 四三五〇五四〇〇 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 九一五二九六五六〇〇 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