

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 丁○○

訴 願 代 理 人 林○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關民國 98 年 12 月 8 日北市都建字第 09873347100 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人係本市文山區景美段○○小段○○建號建築物（門牌號碼為本市文山區景文街○○號，下稱○○建物）信託財產之受託人，系爭建物為商業用 2 層磚造建築。經民眾檢舉系爭建物有違規情事，原處分機關乃於民國（下同）98 年 4 月 15 日及 4 月 16 日派員現場勘查，發現系爭建物 2 樓陽台有水泥塊掉落、屋頂之鐵皮掀開及部分屋頂拆除等違規情事，遂以 98 年 4 月 28 日北市都建字第 09864077600 號函，請訴願人於文到後 1 個月內對於 2 樓陽台有水泥塊掉落情事做好維修工作，並設妥安全警告標誌及區隔危險區域；至屋頂鐵皮拆除部分，則請訴願人依既存違建之修繕規定辦理修繕事宜。嗣原處分機關於 98 年 6 月 2 日再次派員現場勘查，發現系爭建物屋頂鐵皮掀開，鐵皮掉落影響公共安全，原處分機關基於維護建築物安全使用及避免危害行人安全，乃以 98 年 6 月 5 日北市都建字第 09864147100 號函請訴願人於文到 7 日內將屋頂鐵皮回復原狀，逾期依建築法處罰。惟訴願人屆期仍未改善，經原處分機關所屬本市建築管理處於 98 年 7 月 24 日至現場勘查並做成會勘紀錄表，結論略以：「本案景文街 86 號為 2 樓房舍，目前部分屋頂已拆除，恐危及影響鄰房使用與安全，建議儘速回復……。」嗣原處分機關依會勘結論審認訴願人違反建築法第 77 條第 1 項規定，爰依同法第 91 條第 1 項規定，以 98 年 7 月 31 日北市都建字第 09864254300 號函，處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限訴願人於文到次日起 30 日內回復原狀，或完成拆除執照申請作業，逾期再依建築法予以處罰。

二、嗣因 98 年 10 月 4 日○○颱風來襲連日豪雨，系爭建物造成鄰房漏水，原處分機關所屬本市建築管理處於 98 年 10 月 6 日派員會同訴願人及臺北市建築師公會等單位至現場會勘，會勘結論略以：「……2. 會勘時為下雨天，86 號覆蓋之塑膠帆布有滲水現象，造成 2 樓樓板有積水現象，亦造成鄰房 88 號 1 樓側牆有漏水現象。3. 建議承商恢復 86 號原有屋頂，維持原有公共安全功能。」原處分機關乃以 98 年 10 月 12 日北市都建字第 09871730500 號函，請訴願人於未依法領得拆除執照前，應於文到次日起 30 日內將屋頂回復應有狀態，以維公共安全，逾期依建築法續處。嗣原處分機關於 98 年 11 月 27 日再次派員至現場勘查，發現訴願人仍未將系爭建物屋頂回復原狀，且已逾改善期限，原處分機關爰再以 98 年 12 月 8 日北市都建字第 09873347100 號函，處訴願人 6 萬元罰鍰，並限訴願人於文到次日起 30 日內回復原狀，或完成拆除執照申請作業。該函於 98 年 12 月 10 日送達，訴願人不服，於 99 年 1 月 7 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。

理由

- 一、按建築法第 2 條第 1 項規定：「主管建築機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。」第 8 條規定：「本法所稱建築物之主要構造，為基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。」第 77 條第 1 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 91 條第 1 項第 2 款規定：「有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者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，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除：……二、未依第七十七條第一項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者。」

信託法第 1 條規定：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」第 9 條第 1 項規定：「受託人因信託行為取得之財產權為信託財產。」

臺北市政府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告：「……公告事項：一、本府依建築法規定主管之建築管理業務之事項，自 95 年 8 月 1 日起依規定委任本府都市發展局辦理。」

- 二、本件訴願理由略謂：訴願人均依原處分機關來文所指項目加以改善，並經原處分機關以 98 年 10 月 1 日北市都建字第 09836694000 號函備查，原處分機關逕以拆除造成鄰房安全疑慮為由，連續 2 次以訴願人違反建築法第 77 條第 1 項規定處以罰鍰，實屬不適用法令。如涉及損鄰部分應提鑑定，以修復、賠償或法院訴訟之方式處理，屬私權上之權益，非得以一己之私，濫用公權力，請撤銷原處分。
- 三、查系爭建物屋頂鐵皮拆除未回復原應有狀態，訴願人涉有未維護建築物構造安全之違規情事，經原處分機關於 98 年 4 月 15 日、4 月 16 日、6 月 2 日、7 月 24 日、10 月 6 日、11 月 27 日派員現場勘查屬實，有採證照片 18 幀與 98 年 7 月 24 日及 98 年 10 月 6 日會勘紀錄表等影本在卷可稽。是訴願人違規事證明確，洵堪認定，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張已依原處分機關來文所指項目加以改善及經原處分機關備查，倘涉及損鄰部分，屬私權上之權益，非得以一己之私，濫用公權力，原處分機關逕以拆除造成鄰房安全疑慮為由，連續 2 次以訴願人違反建築法處以罰鍰，不適用法令等語。按屋頂為建築法所稱建築物之主要結構，又建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全，建築法第 8 條及第 77 條第 1 項定有明文。本件訴願人為系爭建物之信託受託人，依信託法第 9 條第 1 項規定，因信託行為取得系爭建物之財產權為信託財產；依同法第 1 條規定，受託人應為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產。查系爭建物因 2 樓陽台有水泥塊掉落及未取得拆除執照前，擅將屋頂之鐵皮拆除，造成鐵皮掉落及拆除部分屋頂，導致鄰房側牆漏水等情，經原處分機關派員至現場勘查屬實，詳如前述。雖訴願人嗣後於系爭建物後側天井女兒牆底部加設圍籬與清除排水溝廢棄物，並經原處分機關以 98 年 10 月 1 日北市都建字第 09836694000 號函同意備查，惟該備查函內容並未包括此次裁罰之違規事實，訴願主張，容有誤解。又訴願人就系爭建物屋頂鐵皮掀開及拆除部分屋頂，僅於其上覆蓋帆布，遇雨則有滲水，造成 2 樓樓板積水，有 98 年 10 月 6 日會勘紀錄表在卷可憑，原處分機關爰以 98 年 10 月 12 日北市都建字第 09871730500 號函通知訴願人，將系爭建物屋頂回復應有狀態，惟訴願人遲至原處分機關於 98 年 11 月 27 日再次派員至現場勘查時，仍未回復原狀，原處分機關乃依規定予以裁處，非如訴願人所稱係以其涉及損鄰等私權爭執而為裁罰，是訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以訴願人違反建築法第 77 條第

1 項規定，依同法第 91 條第 1 項第 2 款規定處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，並限訴願人於文到次日起 30 日內回復原狀，或完成拆除執照申請作業，揆諸首揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 陳 業 鑫

副主任委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 陳 石 獅

委員 陳 媛 英

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 林 勤 綱

委員 賴 芳 玉

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

中 華 民 國 99 年 3 月 18 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會代理主任委員 王曼萍決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 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。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號）