

訴願人 ○○○○
訴願人 ○○
訴願人 ○○○○
訴願人 ○○○○
訴願人 ○○○○
訴願人 ○○○○
訴願人 ○○○○
訴願人 ○○○○

原處分機關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 8人因違反建築法事件，不服原處分機關民國108年9月12日北市都建字第10830309032 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、原處分機關查得本市大安區○○路○○段○○巷○○號建築物（門牌整編前為○○路○○段○○巷○○弄○○號，下稱系爭建物，領有65使字第XXXX號使用執照）1樓前平台及空地間，有擅自破壞主要結構（拆除樓地板增設汽車升降機）之情事，違反建築法第73條第2項規定，乃以民國（下同）106年4月18日北市都建字第10634170000號函請系爭建物部分所有權人於文到次日起 3個月內依原核准圖說恢復原狀，並出具專業技師勘驗報告書向原處分機關核備或申請辦理變更使用執照。經系爭建物部分所有權人陳述說明後，原處分機關查得系爭建物 1樓之平台（部分）及前院（部分）所增設之汽車升降機之實際使用人為訴願人等8人及案外人○○○、○○○、○○○，乃以106年12月 8日北市都建字第10639193400號函（下稱106年12月 8日函），請其等11人於文到次日起30日內依原核准圖說恢復原狀，並出具專業技師勘驗報告書向原處分機關核備或申請辦理變更使用執照（該函誤植違規事實及汽車升降機之位置，業經原處分機關以107年3月13日北市都授建字第10735820100 號函更正在案）。訴願人等（不含○○○、○○○）及○○○、○○○、○○○不服上開106年12月8日函，向本府提起訴願，經本府以訴願人等及○○○、○○○既共同管理維護使用系爭地下室汽車升降設備，且為系爭建物地下室之共有人，自應對系爭建物 1樓之平台（部分）及前院（部分）未經變更使用執照擅自開挖增設汽車升降機並拆除地下層承重牆之違法狀態負有改善責任等為由，以107年6月20日府訴二字第1072090625號訴願決定：「訴願駁回。」在案。
- 二、嗣原處分機關再以108年5月9日北市都建字第1083201940號函請訴願人等8人及○○○、○○○、張嫚尹等11人於文到次日起30日內恢復該地下層承重牆壁，屆期無正當理由仍未改善，將依建築法第91條第1項規定裁罰。該函分別於108年5月13日及5月15日送達其等11人，惟未獲回應，原處分機關審認訴願人等 8人（因○○○、○○○與訴願人○○○為同一戶，以○○○為實際使用人）及案外人○○○違反建築法第73條第 2項規定，乃依同法第91條第1項規定，以108年9月12日北市都建字第10830309032號裁處書（下稱原處分）處訴願人等8人及案外人○○○新臺幣（下同）6萬元罰鍰，並限於文到次日起 3個月內封閉改善並出具專業技師安全證明或辦理變更使用執照，逾期未改善或補辦手續將依建築法相關規定連續處罰。訴願人等 8人不服，於108年10月1日向本府提起

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.....在直轄市為直轄市政府.....。」第9條規定：「本法所稱建造，係指左列行為：一、新建：為新建造之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者。二、增建：於原建築物增加其面積或高度者。但以過廊與原建築物連接者，應視為新建。三、改建：將建築物之一部分拆除，於原建築基地範圍內改造，而不增高或擴大面積者。四、修建：建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架及屋頂，其中任何一種有過半之修理或變更者。」第73條第2項前段規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。」第91條第1項第1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：一、違反第七十三條第二項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者。」建築物使用類組及變更使用辦法第1條規定：「本辦法依建築法（以下簡稱本法）第七十三條第四項規定訂定之。」第8條第1款及第7款規定：「本法第七十三條第二項所定有本法第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照之規定如下：一、建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板等之變更。.....七、建築物於原核定建築面積及各層樓地板範圍內設置或變更之昇降設備。.....。」臺北市府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、本件訴願理由略以：建築法第73條第2項係規範行為責任，僅適用於變更構造之行為人，本件訴願人等8人並非拆除系爭建物樓地板增設汽車升降機、拆除地下層承重牆之行為人，並無該規定之適用；且上開增設汽車升降機係於64年興建，建築法第73條、第91條規定係於92年修正公布，於本案並無適用；訴願人等並無故意、過失，本案行為時點為何？裁處權是否消滅等，均未說明，系爭建物取得使用執照逾40年，從無違法，訴願人等8人就系爭建物之合法性有正當合理信賴；請求撤銷原處分。
- 三、查系爭建物領有65使字第XXXX號使用執照，其1樓之平台（部分）及前院（部分），有未經變更使用執照擅自開挖增設汽車升降機、破壞主要構造（拆除地下層承重牆）之情事，有系爭建物使用執照存根、竣工圖、建物標示部查詢列印畫面及現場照片等影本附卷可稽；是本件違規事證明確，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人等8人主張建築法第73條第2項係規範行為責任，僅適用於變更構造之行為人，本件訴願人等人並非拆除系爭建物樓地板增設汽車升降機、拆除地下層承重牆之行為人，並無該規定之適用；其等並無故意、過失，本件行為時點不明，裁處權是否消滅？其等合理信賴系爭建物合法云云。按建築法第73條第2項前段及建築物使用類組及變更使用辦法第8條規定，建築物之使用，應依核定之使用類組使用，其有建造行為以外主要構造、停車空間及其他與原核定使用不合之變更（包括建築物之承重牆壁、樓地板之變更及設置昇降設備）者，應申請變更使用執照；違反者，依建築法第91條第1項第1款規定，得對建築物所有權人、使用人等處罰。查系爭建物1樓之平台（部分）及前院（部分）未經變更使用執照擅自開挖增設汽車升降機、破壞主要構造（拆除地下層承重牆）

，依建築法第91條規定，建築物所有權人及使用人應對此違法狀態負有改善責任；復依原處分機關106年12月8日函，係命訴願人等及○○○、○○○、○○○限期改善，該函所載略以：「.....說明：.....二、查旨揭建築物.....前經本局106年4月17日北市都建字第10634170000號函請貴建築物全體所有權人限於文到次日起3個月內依原核准圖說恢復原狀，.....惟經部分所有權人陳述說明，其從未有收益或使用，係臺端等共同使用維護，請臺端等於旨述期限內改善完畢.....。」是原處分機關係以系爭建物地下層停車位之使用人為命限期改善之受處分人；再依卷附系爭建物100年8月10日之文書影本記載略以：「各位地下室停車友好：.....本大廈地下室昇降機維修基金（前三次）已將用罄.....擬 建請每車位用戶續繳維修基金一萬元。.....存入下列專戶.....○○銀行.....○○○○○F ○○○.....○○F /○○F ○○○.....」本件訴願人等 8人為系爭建物地下停車位之使用人，其等既共同管理維護使用系爭地下室汽車昇降設備，且為系爭建物地下室之共有人，自應對系爭建物 1樓之平台（部分）及前院（部分）未經變更使用執照擅自開挖增設汽車昇降機並拆除地下層承重牆之違法狀態負有改善責任；且原處分係以訴願人等為系爭建物使用人為裁處對象，而非以其等為擅自開挖增設汽車昇降機、破壞主要構造（拆除地下層承重牆）之行為人身份進行裁處，是訴願人等 8人主張其等非行為人，依建築法規定不得裁處等語，應係誤解法令，不足採據。本件原處分機關復以108年5月9日北市都建字第1083201940號函請訴願人等8人及○○○、○○○、○○○等11人於文到次日起30日內恢復該地下層承重牆壁，屆期無正當理由仍未改善，將依建築法第91條第1項裁罰，該函分別於108年5月13日及5月15日送達其等11人，屆期訴願人等 8人及○○○、○○○、○○○等11人仍未改善，原處分機關依建築法第73條第2項及第91條第1項第1款規定處訴願人等8人及○○○（因○○○、○○○與訴願人○○○○為同一戶，以○○○○為實際使用人）6萬元罰鍰，並限於文到次日起3個月內改善，並無違誤。訴願人等8人尚難以其等非行為人，並無故意、過失而主張免責；依前揭說明，訴願人等「未經核准變更使用擅自使用建築物」之違法狀態仍持續存在，原處分機關據此裁罰，並無逾裁處權時效之情形；訴願主張，本案不適用建築法第73條、第91條規定，應係誤解法令，不足採據。從而，本件原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、至訴願人等8人就原處分申請停止執行一節，業經本府審酌並無依訴願法第93條第2項規定停止執行之必要，並以108年10月18日府訴二字第1086103443號函復訴願人等8人在案，併予敘明。

六、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 袁 秀 慧（公出）
委員 張 慕 貞（代行）
委員 王 韻 茹
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 12 月 18 日
如只對本決定罰鍰部分不服者，得於本決定書送達之次日起 2個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路1段248號）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。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）