

臺北市政府 102.10.18. 府訴二字第 10209154700 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

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 102 年 7 月 10 日北市都建字第 10262109000 號

函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市南港區○○○路○○段○○號○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓之○○等 4 建物（下稱系爭 4 建物），領有 87 使字 xxxx 號使用執照，核准用途為日

常用品零售業，因有未經申請許可擅自變更外牆構造情事，經原處分機關以民國（下同）101 年 7 月 27 日北市都建字第 1016224210L 號函通知訴願人於文到 30 日內以書面陳述意見，嗣訴

願人提出陳述意見並經原處分機關於 101 年 11 月 1 日會勘後續查證，以 102 年 3 月 19 日北市都

建字第 1027586560L 號函通知訴願人，該案將依法續處。嗣原處分機關查認訴願人違反建築法第 77 條第 1 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項規定，以 102 年 5 月 9 日北市都建字第 102621654

00 號函通知訴願人於文到 20 日內回復原狀或申請變更使用執照。該函於 102 年 5 月 13 日送達，

惟迄至 102 年 7 月 4 日原處分機關派員再至現場勘查，訴願人仍未依前揭函旨回復原狀或申請變更使用執照，原處分機關乃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 102 年 7 月 10 日北市都建字第 10262109000 號函，處訴願人新臺幣（下同）6 萬元

罰鍰，並限於文到 30 日內依規定補辦手續或自行改善完成。該函於 102 年 7 月 15 日送達，訴

願人不服，於 102 年 8 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 73 條第 2 項及第 4 項規定：「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 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 1 款、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：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。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。」

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 8 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：……八、建築物之共同壁、分戶牆、外牆……之變更。」

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、本件訴願理由略以：系爭 4 建物拆除外牆之現況，非訴願人所造成，裁罰難以接受。原處分機關應給予訴願人及其他所有權人合理修復時間，屆期未完成再處罰。又臺北市房屋違反建築法第 73 條第 2 項規定者，不知凡幾，為何獨罰訴願人？懇請撤銷原處分。

三、系爭 4 建物有未經申請許可擅自變更外牆構造情事，經原處分機關以 102 年 5 月 9 日北市都建字第 10262165400 號函限期命訴願人於文到 20 日內回復原狀或申請變更使用執照，該函於 102 年 5 月 13 日送達，惟迄至 102 年 7 月 4 日原處分機關派員再至現場勘查發現仍未

改善，有 87 使字 XXXX 號使用執照存根、系爭建物貳層平面圖及採證照片等影本附卷可稽。是本件違規事證明確，堪予認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭 4 建物拆除外牆之現況，非訴願人所造成，裁罰難以接受云云。按建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全，違者應予處罰。建

築法第 77 條第 1 項及第 91 條第 1 項分別定有明文。復按建築法第 77 條第 1 項規定，建築物

所有權人，就其所有之建築物負有維持其合法使用與其構造及設備安全狀態之義務，建築物若有不符所應維持的狀態時，即構成「狀態責任」義務之違反，故如未維持該建築物合法使用與其構造及設備狀態之情形持續存在，建築物所有權人即應就違法狀態負有改善責任。查系爭 4 建物未經申請許可擅自變更外牆構造，而訴願人既為系爭建物之所有權人，為建築法第 91 條規定之管制對象，屬狀態責任之義務人，依法應維護系爭建物合法使用與其構造及設備安全並應對系爭建物所生違反建築法秩序與安全之狀態負有排除責任，是系爭 4 建物既有擅自變更外牆之情事，訴願人顯未維護建築物之合法使用與其構造及設備安全，經原處分機關依法限期命其回復原狀或申請變更使用執照，惟迄至 102 年 7 月 4 日原處分機關派員再至現場勘查，訴願人仍未依前揭函旨回復原狀或申請變更使用執照，是本件違規事證明確，原處分機關審認訴願人違反建築法第 77 條第 1 項規定，依同法第 91 條第 1 項規定，裁處訴願人 6 萬元罰鍰，並限於文到 30 日內依規定補辦手續或自行改善完成，即無違誤。另訴願人主張原處分機關應給予訴願人及其他所有權人合理修復時間一節。查原處分機關於 101 年 7 月間即已發函通知訴願人，系爭 4 建物未經申請許可擅自變更外牆構造情事，且原處分機關在裁罰之前，已發函告知系爭建物之違法狀態，並促其於文到 20 日內回復原狀或申請變更使用執照，然系爭 4 建物未經申請許可擅自變更外牆構造所生之違法狀態仍持續至 102 年 7 月 4 日原處分機關派員勘查現場時，則原處分機關依建築法第 91 條第 1 項規定予以裁處，原處分自屬有據。另有關訴願主張其他違反建築法第 73 條第 2 項規定者乙節，縱訴願人主張屬實，亦應由主管建築機關另案查處，尚非屬本案審議範疇。是訴願主張各節，均不足採。從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，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 丁 庭 宇（公出）

委員 蔡 立 文（代理）

委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 紀 聰 吉

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 傅 玲 靜

委員 吳 秦 雯

中華民國 102 年 10 月 18 日市長 郝龍斌

法務局局長 蔡立文決行

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：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號）