

臺北市政府 103.06.11. 府訴二字第 10309073800 號訴願決定書

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 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 10 月 25 日北市都建字第 10264398400 號

函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市中山區○○○路○○巷○○號等建物坐落於本市中山區○○段○○地號土地，為 1 幢 2 棟（A、B 棟）地上 11 層、地下 3 層鋼骨 RC 造建築物（下稱系爭建物），領有 99 使字第 xxxx 號使

用執照，土地使用分區為商業區。經原處分機關於民國（下同）102 年 8 月 2 日派員至系爭建物勘查，發現系爭建物 A、B 棟第 2 至 11 層集中留設之男、女廁所均遭封閉，乃以 102 年 9 月 9 日

北市都建字第 10264327900 號函請系爭建物○○大廈管理委員會說明，經該管理委員會以 102 年 9 月 30 日悅字第 1020930-01 號函復在案。嗣原處分機關審認訴願人未經核准擅自變更系爭建物設施設備，顯未維護建築物合法使用與其構造及設備安全，違反建築法第 77 條第 1 項規定，乃以 102 年 10 月 25 日北市都建字第 10264398400 號函處訴願人新臺幣（下同）30 萬元罰鍰

，並限於文到次日起 3 個月內協同社區管理委員會辦理改善。該函於 103 年 2 月 26 日送達，訴

願人不服，於 103 年 3 月 14 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 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。」

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：本件係所有權人為維護其個人財產安全及使用之便利，於不影響建築物結構及相關建物安全規範所為之改善工程，應屬其私有財產之處分，訴願人並非系爭建物之所有權人或使用人，原處分機關依建築法第 77 條規定裁罰，顯有疑義。

三、查原處分機關於 102 年 8 月 2 日至系爭建物勘查，發現系爭建物 A、B 棟第 2 至 11 層集中留

設之男、女廁所均遭封閉，乃函請系爭建物悅榕莊大廈管理委員會說明後，審認訴願人未經核准擅自變更系爭建物設施設備，顯未維護建築物合法使用與其構造及設備安全，違反建築法第 77 條第 1 項規定，乃以 102 年 10 月 25 日北市都建字第 10264398400 號函處訴

願人 30 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內協同社區管理委員會辦理改善，有系爭建物 99 使字第 xxxx 號使用執照存根、系爭建物平面圖及悅榕莊大廈管理委員會 102 年 9 月

30

日悅字第 1020930-01 號函等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張本件係所有權人為維護其個人財產安全及使用之便利，於不影響建築物結構及相關建物安全規範所為之改善工程，訴願人並非系爭建物之所有權人或使用人，原處分機關依建築法第 77 條規定裁罰，顯有疑義云云。按建築法第 77 條第 1 項規定乃建築物所有權人、使用人，就其所有、使用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。查本件依卷附○○大廈管理委員會 102 年 9 月 30 日悅字第 1020930-01 號

函

復原處分機關略以：「……說明：一、……為免互相干擾衍生不必要之事端，以維護管理部分所有權人之必要及使用的便利性，故建商○○股份有限公司調整廁所出入動線……。」顯見訴願人於系爭建物興建完工領得使用執照後尚未移交予所有權人前，即擅自將系爭建物 A、B 棟第 2 至 11 層集中留設之男、女廁所封閉。除與原核准使照竣工圖不符，並違反 96 年 9 月 13 日第 204 次臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會

附

帶決議事項：「……都市計畫不得作住宅使用之分區內建築物平面配置之服務性空間，均須集中留設於公共空間」之意旨。則訴願人於對系爭建物具有實質管領力時，未經核准擅自變更系爭建物設施設備，有未維護系爭建物構造及設備合法使用之違規情形，

原處分機關以訴願人為建築法第 77 條第 1 項規定之使用人為裁處對象，並無違誤。訴願主張，不足採憑。從而，本件原處分機關依前揭規定，處訴願人 30 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內協同社區管理委員會辦理改善，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 丁 庭 宇（公出）

委員 蔡 立 文（代理）

委員 王 曼 萍

委員 紀 聰 吉

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 傅 玲 靜

中華民國 103 年 6 月 11 日

市長 郝龍斌公假

副市長 陳雄文代行

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：臺北市士林區文林路 725 號）