

臺北市政府 103.07.14. 府訴二字第 10309092100 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 103 年 4 月 1 日北市都建字第 10331449600 號裁

處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處分。

事實

本市內湖區○○路○○號等建物坐落於本市內湖區○○段○○小段○○地號土地，為 1 棟地上 14 層、地下 3 層 RC 造建築物（下稱系爭建物），領有 98 使字第 xxxx 號使用執照，土地使用

分區為辦公服務區，依系爭建物之 96 建字第 xxx 號竣工圖，其平面各樓層廁所、機電設備空間及茶水間係留設於共有部分。嗣原處分機關於民國（下同）102 年 3 月 7 日至系爭建物勘查，發現系爭建物 1 層擅自隔間作信箱牆，2 至 14 層公共廁所變更為儲藏室，乃審認訴願人係起造人而有未經核准擅自變更系爭建物各層共用部分空間情事，違反建築法第 77 條第 1 項規定，乃以 102 年 4 月 18 日北市都建字第 10266671000 號函處訴願人新臺幣（下同）30 萬元罰鍰，

並限於文到次日起 6 個月內改善。該函於 102 年 4 月 23 日送達，惟迄至 102 年 10 月 22 日原處分機

關派員再至現場勘查，訴願人仍未改善，原處分機關審認訴願人未維護系爭建物構造及設備合法使用之違規情節重大，並因違反行政法上義務所得之利益及其資產均為龐大，爰依建築法第 91 條第 1 項第 2 款及行政罰法第 18 條第 1 項、第 2 項規定，以 102 年 10 月 23 日北市都建字第 1

0264399000 號裁處書處訴願人 420 萬元（第 1 至 14 層，每層 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（下稱管委會）辦理改善。訴願人不服，於 102 年 11 月 22 日向本

府提起訴願，經本府審認訴願人究有無依原處分機關改善意旨積極改善？原處分機關未予詳

查，應由原處分機關再予詳查等為由，以 103 年 2 月 20 日府訴二字第 10309024300 號訴願決定

：「原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。」在案。其間，於本案言詞辯論當日（即 103 年 2 月 17 日）原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）復派員至系爭建物勘查，發現系爭建物僅第 5 層違規部分改善中，第 6 層改善完成，其餘第 2 至 4 層、第 7 至 14 層完全無任何改善作為，嗣原處分機關乃依上開本府訴願決定撤銷意旨及上開現場勘查結果重新審查，審認訴願人於系爭建物興建完工領得使用執照後，於共用部分尚未全部移交與管委會或所有權人前，即擅自將共用部分設施變更，致系爭建物共用部分之使用現況與核准竣工圖不符，違反建築法第 77 條第 1 項規定，並審酌其違反行政法上義務行為應受責難程度及所生後續影響重大，爰就該建築物違規層數（1 層 1 處，共計 13 處違規），分別依建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定，以 103 年 4 月 1 日北市都建字第 10331449600 號裁處書對訴

願人每一層違規處 30 萬元罰鍰，13 處總計處 390 萬元罰鍰。該裁處書於 103 年 4 月 7 日送達，訴

願人不服，於 103 年 4 月 30 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：本案雖未經核准擅自變更各層共用部分之廁所等空間，但皆定期申請消防安檢合格在案，其用途上之違規並未有對住戶生命財產安全造成損害之疑慮。系爭處分對屬於同一使用執照之公共設施，以建築物第 2 層至第 14 層之共用部分現況未符規定，以每層 30 萬元罰鍰計算，共處 390 萬元罰鍰，顯為過當。

三、查本件前經本府以 103 年 2 月 20 日府訴二字第 10309024300 號訴願決定：「原處分撤銷，

由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。」撤銷理由略以：「……訴願人之言詞辯論代理人於 103 年 2 月 17 日至本府訴願審議委員會進行言詞辯論時陳明略以……迄至 103 年 1 月 22 日止，現 13 層中已施作完成 1 層，其餘 9 層現已全面動工回復原狀中

，惟仍有 3 戶分佈在 3 個樓層，雖管委會已同意，但訴願人還未能取得該 3 戶之同意，無法施作等節。綜上訴願人所述是否屬實？訴願人究有無依原處分機關改善意旨積極改善原處分機關未予詳查，而以建築法第 91 條規定之法定最高額 30 萬元作為裁罰基礎，對訴願人是否適當？均應由原處分機關再予詳查，以考量訴願人是否已改善，俾作為處分之依據……。」

四、查系爭建物有擅自變更共用部分情事，經原處分機關於 102 年 3 月 7 日現場勘查，以 102 年

4 月 18 日北市都建字第 10266671000 號函處訴願人 30 萬元罰鍰，並限於文到次日起 6 個月

內改善。該函於 102 年 4 月 23 日送達，惟迄至 102 年 10 月 22 日及 103 年 2 月 17 日原處分機關

先後派員再至現場複查，發現系爭建物僅第 5 層違規部分改善中，第 6 層改善完成，其餘第 2 至 4 層、第 7 至 14 層完全無任何改善作為，足認本案訴願人之言詞辯論代理人於 103 年

2 月 17 日至本府訴願審議委員會進行言詞辯論時所述略以，迄至 103 年 1 月 22 日止，13 層

中已施作完成 1 層，其餘 9 層已全面動工回復原狀中，惟仍有 3 戶分佈在 3 個樓層，雖管委會

已同意，但訴願人還未能取得該 3 戶之同意，無法施作等節，與實際事實不符，自難認其已依原處分機關改善意旨積極改善。原處分機關乃審認訴願人於系爭建物興建完工領得使用執照後，於共用部分尚未全部移交與管委會或所有權人前，即擅自將共用部分設施變更，致系爭建物共用部分之使用現況與核准竣工圖不符，訴願人未維護系爭建物構造及設備合法使用之違規情節重大，違反建築法第 77 條第 1 項規定，爰就該建築物違規層數（1 層 1 處，共計 13 處違規），分別依建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定，以 103 年 4 月

1 日北市都建字第 10331449600 號裁處書處訴願人每一層違規 30 萬元罰鍰，13 處總計處

0 萬元罰鍰，有 98 使字第 xxxx 號使用執照存根、系爭建物 2 層至 14 層平面圖、建管處

年 10 月 22 日及 103 年 2 月 17 日會勘紀錄表及現場採證照片等影本附卷可稽。

五、惟查原處分機關於 102 年 10 月 22 日派員至系爭建物複查時尚未屆前次改善期限（即 102 年

10 月 23 日），而 103 年 2 月 17 日再派員至系爭建物複查時，系爭建物第 6 層已改善完成，

第 5 層違規部分則在改善中，有建管處 103 年 2 月 17 日會勘紀錄表影本附卷可稽。該第 6 層

已改善完成與第 5 層部分改善之情事與時間點為何，原處分機關為本次裁處時均未予斟酌，一律處以最高額罰鍰，其裁量權之行使即難謂無怠惰之瑕疵。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，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 戴 東 麗

委員 柯 格 鐘

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 傅 玲 靜

委員 吳 秦 雯

中華民國 103 年 7 月 14 日

市長 郝龍斌

法務局局長 蔡立文決行