

臺北市政府 103.07.24. 府訴二字第 10309095500 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 103 年 4 月 24 日北市都建字第 10366106200 號

裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市大同區○○○路○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 69 使字 xxxx 號使用執照，原核准平面圖設有汽車升降機 1 部。案經民眾反映該址有擅自封閉汽車升降機位置改為店鋪使用情事，經原處分機關派員前往該址勘查結果，發現確有未經申請核准擅自拆除汽車升降機並封閉樓板情事，乃拍照採證。嗣以民國（下同）102 年 6 月 19 日北市都建字第 10267626700 號函通知訴願人於文到次日起 3 個月內補辦手續或恢復原狀使用，該函於 102 年 6 月 21 日送達，惟訴願人逾期未補辦手續或恢復原狀使用；原處分機關復以 102 年 10 月 11 日北

市都建字第 10269645500 號及 103 年 2 月 27 日北市都建字第 10363994700 號函通知訴願人限期改

善，該 2 函分別於 102 年 10 月 15 日及 103 年 3 月 4 日送達，惟訴願人逾期仍未改善，原處分機關

審認訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 103 年 4 月 24

日北市都建字第 10366106200 號裁處書，處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善或補辦手續。該裁處書於 103 年 4 月 28 日送達，訴願人不服，於 103 年 5 月 19

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 73 條第 2 項前段、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。」「第二項建築物之使用類組、

變更使用之條件及程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」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 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、防空避難設備、機械停車設備、中央系統空氣調節設備及開放空間，或其他經中央主管建築機關認定項目之變更。」

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：系爭建物在 30 多年前建商交屋給訴願人時就已經沒有看到汽車升降機，訴願人從未擅自拆除汽車升降機，且原處分機關 30 多年來均未告知訴願人有違反建築法情事，原處分機關應處罰建商而不是處罰訴願人。

三、查系爭建物未經申請核准擅自拆除汽車升降機並封閉樓板，經原處分機關多次函請系爭建物所有權人即訴願人限期補辦手續或改善，惟訴願人逾期未補辦手續或完成改善，有系爭建物 69 使字 XXXX 號使用執照存根及一樓平面圖、地籍資料查詢、採證照片 4 幀、原處分機關 102 年 6 月 19 日北市都建字第 10267626700 號、102 年 10 月 11 日北市都建字第 1026

9645500 號、103 年 2 月 27 日北市都建字第 10363994700 號函及各該函送達證書等影本附

卷

可稽。是原處分機關據以處分訴願人，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物在 30 多年前建商交屋給訴願人時汽車升降機已遭拆除，且原處分機關 30 多年來均未告知訴願人有違反建築法情事，原處分機關應處罰建商而非處罰訴願人云云。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 條第 8 款規定

，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。違者

，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。次按建築法第 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。查本件訴願人既為系爭建物之所有權人，對系爭建物具有事實上管領力，為建築法第 91 條規定之管制對象，屬狀態責任之義務人，應對系爭建物未經申請核准擅自拆除汽車升降機並封閉樓板之違法狀態負有改善責任，且原處分機關在裁罰之前，已多次發函告知系爭建物之違法狀態，並促其限期補辦手續或改善，惟訴願人逾期未補辦手續或完成改善，自難謂無過失。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定，處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善或補辦手續，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
委員 蔡 立 文
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 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯
委員 劉 成 焜

中華民國 103 年 7 月 24 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：臺北市士林區文林路 725 號）