

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

訴 願 代 理 人 ○○○律師

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 3 月 26 日北市都建字第 10331456500 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 幢 2 棟地上 14 層、地下 2 層 RC 造建築物（下稱系爭建物），領有 100 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 97 建字第 xxx 號竣工圖，其平面各樓層廁所等係留設於共用部分。嗣原處分機關於民國（下同）101 年 11 月 2 日及 102 年 3 月 7 日至系爭建物勘查，發

現系爭建物之 A 棟公共廁所封閉等情形，乃審認係起造人即案外人○○股份有限公司（下稱○○商銀）有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 10232997300 號函處○○商銀新臺幣（下同）30 萬元罰鍰，並

限於文到次日起 6 個月內改善。102 年 10 月 22 日原處分機關派員再至現場勘查，○○商銀仍未

改善，原處分機關審認○○商銀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 10264399200 號裁處書處○○商銀 42

0 萬元（第 1 層至第 14 層共用部分現況未符規定，每層 30 萬元，14 層合計 420 萬元）罰鍰，並

限於文到次日起 3 個月內改善。訴願人不服，向本府提起訴願，經本府以原處分機關得否以

○○商銀為實際違規行為人而為處罰之對象尚有疑義等為由，以 103 年 2 月 21 日府訴二字第 10

309025800 號訴願決定，將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。經原處分機關審認訴願人為系爭建物之真正起造人及共用部分點交前具有管領能力之使用人時，即擅自將共用部分之設施設備變更（系爭建物 A 棟第 2 層至第 14 層公共廁所封閉等），違反建築法第 77 條第 1 項規定，乃以 103 年 3 月 5 日北市都建字第 10365705800 號函命訴願人

於 103 年 3 月 31 日前依原核准圖說恢復原狀；嗣原分機關審酌訴願人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，又系爭建物 A 棟第 2 層至第 14 層共用部分均分別有違規（1 層計 1 處，每處處 30 萬元罰鍰，共 13 處違規），爰依建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定，以 103 年

3 月 26 日北市都建字第 10331456500 號裁處書處訴願人 390 萬元罰鍰。該裁處書於 103 年 3 月 28

日送達，訴願人不服，於 103 年 4 月 25 日經由原處分機關向本府提起訴願，5 月 9 日補正訴願程

式，6 月 26 日補充訴願理由，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者。」

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、本件訴願及補充理由略以：原處分機關以 103 年 3 月 5 日北市都建字第 10365705800 號函命

訴願人於 103 年 3 月 31 日前依原核准圖說恢復原狀，嗣後就同一違規事實，在該處分所載恢復原狀期限尚未屆至前，即以原處分處以罰鍰，惟訴願人確實正著手進行相關改善作業，原處分機關於改善期限屆至前作成原處分，違反一行為不二罰原則及誠實信用原則

。系爭建物 A 棟第 2 層至第 14 層之公共廁所屬約定專用部分並已驗收點交予所有權人，故訴願人已無管領力，並非使用人。訴願人建造系爭建物，係基於一個興建建築物之行為決意，建造之時間與空間均緊密連接，無從分割，屬自然的一行為，且系爭建物 A 棟第 2 層至第 14 層雖各有違規，其侵害法益均單一指向系爭建物之合法使用，訴願人之行為縱或該當建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定，亦僅足構成一次之違規要件，是原處分機關以違規樓層數認定行為數，違背一行為不二罰原則。又原處分未具體說明應處最高罰鍰額度之情由，是為裁量怠惰。各該所有權人充分認知系爭建物之土地使用分區等內容，訴願人未欺瞞。請撤銷原處分。

三、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，及 102 年

10 月 22 日再至現場勘查，嗣審認訴願人為系爭建物之真正起造人及共用部分點交前具有管領能力之使用人時，即造成如事實欄所述訴願人之違規狀態，爰以訴願人違反建築法第 77 條第 1 項規定，且其違反行政法上義務行為應受責難程度及後續所生影響重大，又系爭建物 A 棟第 2 層至第 14 層共用部分均違規，則以 1 層 1 處，每處處 30 萬元罰鍰，共 13 處

違規，計處訴願人 390 萬元罰鍰，有 100 使字第 xxxx 號使用執照存根、系爭建物平面圖及現場採證照片等影本附卷可稽。是本件違規事證明確，堪予認定，原處分固非無見。

四、惟查建築法第 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，違反者，依同法第 91 條第 1 項第 2 款規定，處建築物所有權人、使用人等 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續。查本件原處分機關於 101 年 11 月

2

日及 102 年 3 月 7 日至系爭建物勘查，審認○○商銀違反建築法第 77 條第 1 項規定，函處

○

○商銀 30 萬元罰鍰，並限於文到次日起 6 個月內改善；嗣原處分機關於 102 年 10 月 22 日

派

員再至現場勘查，○○商銀仍未改善，原處分機關爰依建築法第 91 條第 1 項第 2 款等規定，處○○商銀 420 萬元（第 1 層至第 14 層共用部分現況未符規定，每層 30 萬元，14 層合

計

420 萬元）罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善，嗣經本府以原處分機關得否以○○商銀為實際違規行為人而為處罰之對象尚有疑義等為由，將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分，已如前述。然原處分機關於另為處分前，即以 103 年 3 月 5 日北市都建字第 10365705800 號函命訴願人限期改善，該函記載略以：「

.....

說明：一、按旨揭建築物領有 100 使字第 xxxx 號使用執照.....前經本市建築管理工程處 101 年 11 月 2 日、102 年 3 月 7 日、103 年（應 102 年）10 月 22 日現場勘查，.....擅自變

更相關設施設備（.....A 棟第 2 至 14 層公共廁所封閉）.....二、惟經本市建築管理工程處 103 年 2 月 17 日複查，旨揭建築物違規態樣尚未改善完畢（A 棟第 2 至 5 層、7 層、9 層

、10 層及 13 層未改善。6 層及 11 層與圖說不符。8 層、12 層及 14 層施工中，惟尚未恢復原

狀），茲限於 103 年 3 月 31 日前依原核准圖說恢復原狀，屆期未改善完成者，依建築法相關規定裁處.....。」原處分機關既於該函內記載限於 103 年 3 月 31 日前依原核准圖說恢復原狀，屆期未改善完成者，依建築法相關規定裁處；惟於期限尚未屆至前，復以 103 年 3 月 26 日北市都建字第 10331456500 號裁處書以訴願人 102 年 10 月 22 日等之違規狀態，

依建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定處訴願人 390 萬元罰鍰，而非依前揭函內所載，以訴願

人屆期未改善情形依建築法相關規定裁處，基於誠信原則，原處分難謂適當。從而，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。

五、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 葉 建 廷

委員 范 文 清

委員 傅 玲 靜

委員 吳 秦 雯

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

