

臺北市政府 103.07.25. 府訴二字第 10309097100 號訴願決定書

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

訴 願 代 理 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 11 日北市都建字第 10366523200 號

裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市南港區○○街○○號等建築物坐落於本市南港區○○段○○小段○○、○○及○○地號等 3 筆土地，為 1 棟地上 9 層、地下 3 層 RC 造建築物（下稱系爭建物），領有 101 使字

第 XXXX 號使用執照，土地使用分區為第三種工業區，依系爭建物之 99 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用部分。惟前經原處分機關於民國（下同）102 年 10 月 22 日至系爭建物勘查，發現系爭建物之第 2 層至第 9 層每層 2 處

公共廁所入口皆被鎖死，並將第 2 層至第 9 層每層 2 處公共梯廳封閉挪作室內空間，每層挪用面積各為 24.1292 平方公尺，乃審認訴願人係所有權人而有未經核准擅自變更系爭建物各層共用部分空間之情事，其未維護系爭建物構造及設備合法使用違規情節重大，違反建築法第 77 條第 1 項規定，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 10264400100 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）240 萬元（第 2 層至第 9 層

,

每層 30 萬元，8 層合計 240 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，並以 102 年 10 月 23 日北市都建字第 10264400101 號函檢送該裁處書予訴願人

。

訴願人不服上開函及裁處書，於 102 年 11 月 19 日向本府提起訴願，經本府以 103 年 2 月 27

日府訴二字第 10309025200 號訴願決定：「一、關於 102 年 10 月 23 日北市都建字第 10264

400100 號裁處書部分，訴願駁回。二、關於 102 年 10 月 23 日北市都建字第 10264400101 號

函部分，訴願不受理。」在案。

二、其間原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）於 103 年 2 月 17 日派員至系爭建物進行複查，發現前揭違法變更使用部分僅有部分第 8 層（松河街 356 號 8 樓）在修改中，其餘違規樓層建物之違規態樣並未改善，原處分機關爰以 103 年 3 月 5 日北市都建字第 1

0363997600 號函限訴願人於 103 年 3 月 31 日前全部改善完畢。該函於 103 年 3 月 11 日送達，

惟經建管處於 103 年 4 月 1 日再次派員前往系爭建物現場勘查，發現系爭建物之第 2 層、第

5 層及第 6 層之違規態樣仍未改善。原處分機關爰審認訴願人於系爭建物各層共用部分點交管理委員會前仍屬具有管領能力之使用人，其並為部分之所有權人，而有未經核准擅自變更系爭建物各層共用部分空間之情事，未維護系爭建物構造及設備合法使用違規情節重大在前，復經原處分機關限期改善而遷延不完成改善作為在後，違反建築法第 77 條第 1 項規定，並因違反行政法上義務行為應受責難程度及所生後續影響均重大，爰依建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定，以 103 年 4 月 11 日北市都建字第 10366523200 號裁處書處訴

願人 90 萬元（第 2 層、第 5 層及第 6 層，每層 30 萬元，3 層合計 90 萬元）罰鍰，並限於 103

年 6 月 30 日前改善完畢。該裁處書於 103 年 4 月 17 日送達，訴願人不服，於 103 年 5 月 12 日

向本府提起訴願，7 月 21 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：依建築法第 77 條第 1 項規定，負行政法上義務之人為建築物所有權人或使用人。系爭建物雖由訴願人所起造，訴願人亦不否認各層廁所及梯廳等共有部分之變更，係於系爭建物辦理第一次所有權登記前所施作，且共有部分現在已屬各區分所有權人所有，其等並已成立○○委員會，即應由該管理委員會對該共用部分負維護修繕之責任；訴願人既非系爭建築物之所有權人或使用人，就違規之各層共用部分並無實質管領力，原處分機關對訴願人裁罰，顯違反建築法規定；況系爭建築物之共用部分使用狀況雖與竣工圖不符，但使用上之違規並未對住戶造成生命財產損害之疑慮。訴願人前已於 102 年 10 月 1 日及 102 年 11 月 20 日兩度致函○○委員會表示願意無償回復原狀，惟該管理委員會未回覆，訴願人仍持續與之溝通，並就自己所有部分先行改善完畢，有關原處分所指第 2、5、6 層建築物因屬他人所有，訴願人尚未能取得該 3 戶之同意，以致無法恢復原狀；訴願人已盡積極改善之能事，原處分機關逕予裁罰，且不顧各層變更施作行為時間地點密切接近難以分開，本應認定為一行為之事實而割裂分別處罰，於法不合且過苛。

三、查系爭建物有擅自變更共用部分情事，前經原處分機關命訴願人限期改善。嗣建管處於期限屆至後之 103 年 4 月 1 日現場勘查，發現仍有第 2 層、第 5 層及第 6 層迄未改善，原處分

機關爰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行為應受責難程度及所生後續影響均重大，乃以 103 年 4 月 11 日北市都建字第

10

366523200 號裁處書處訴願人 90 萬元罰鍰，並限 103 年 6 月 30 日前改善完畢，有 101 使

字第

xxxx 號使用執照存根、系爭建物壹層至玖層平面圖、103 年 1 月 10 日地籍資料查詢建物標示部資料、原處分機關 103 年 3 月 5 日北市都建字第 10363997600 號函、該函送達證書及

建

管處 103 年 4 月 1 日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。

四、至訴願人主張系爭建物雖由訴願人所起造，惟現在共有部分已屬各區分所有權人所有，並已成立○○委員會，即應由該管理委員會對該共用部分負維護修繕之責任；訴願人既

非系爭建物全部之所有權人或使用人，就違規之各層共用部分並無實質管領力，原處分機關對訴願人裁罰，顯違反建築法規定；況系爭建築物之共用部分使用狀況雖與竣工圖不符，但使用上之違規並未對住戶造成生命財產損害之疑慮；訴願人前已兩度致函○○委員會表示願意無償回復原狀，惟未獲回覆，訴願人仍持續與之溝通，並就自己所有部分先行改善完畢，有關原處分所指第 2、5、6 層建築物因屬他人所有，訴願人尚未能取得該 3 戶之同意，以致無法恢復原狀；訴願人已盡積極改善之能事，原處分機關逕予裁罰，且不顧各層變更施作行為時間地點密切接近而割裂分別處罰，於法不合且過苛云云。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。經檢視案附卷證，系爭建物第 2 層、第 5 層及第 6 層之公共廁所仍然鎖死，其公共梯廳亦持續封閉挪作室內空間，原處分機關因系爭建物第 2 層、第 5 層及第 6 層之共用部分均分別有違規情形，而就各樓層情形分別予以裁罰。次查原處分機關於 102 年 5 月 24 日至系爭現場勘查，即發現系爭建物之第 2 層至第 9 層有如事實欄所述之違規事實，當時○○委員會尚未成立，訴願人亦未提出任何系爭建物共用部分之點交記錄，是訴願人為系爭建物共用部分具有管領力之使用人，況訴願人迄今仍為系爭建物其中 8 戶之所有權人；故可認定訴願人於系爭建物興建完工領得使用執照後，共用部分尚未點交前，仍具有管領能力時即擅自將部分樓層之公共廁所入口鎖死致無法進入，以及將公共梯廳封閉挪作室內空間，致系爭建物各層公共廁所及公共梯廳使用現況與原核准竣工圖不符，其顯未維護建築物構造及設備之合法使用，依法自應受罰。且系爭建物各層為不同之不動產，其擅自更改各層共用部分之行為既可分層改善完成，自可認定係不同行為，而應按違規層數予以裁罰。復參諸訴願人原可於系爭建物點交前即時改善，且經原處分機關以 102 年 10 月 23 日北市都建字第

10264400100

號裁處書及 103 年 3 月 5 日北市都建字第 10363997600 號函二度限期命其改善完成，惟經原

處分機關 102 年 5 月 24 日、102 年 10 月 22 日、103 年 2 月 17 日及 103 年 4 月 1 日四度至系爭建物

勘查，一再發現有如事實欄所述違法情事，迄今仍有包括登記為訴願人所有之松河街 35 6 號 6 樓建物等部分尚未改善完成，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。是訴願主張，不足採憑。從而，原處分機關以系爭建物第 2 層、第 5 層及第 6 層之各層共用部分均分別有違規，以每層樓 30 萬元裁處訴願人計 90 萬元罰鍰，並命限期改善之處分，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 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 25 日

市長 郝龍斌

法務局局長 蔡立文決行

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）