

臺北市政府 104.01.09. 府訴二字第 10409003600 號訴願決定書

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

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 9 月 12 日北市都建字第 10335420700 號

裁處書及第 10335420701 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

一、關於 103 年 9 月 12 日北市都建字第 10335420700 號裁處書部分，訴願駁回。

二、關於 103 年 9 月 12 日北市都建字第 10335420701 號函部分，訴願不予受理。

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，第 2 層至第 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 10264399000 號裁處書處訴願人 420 萬元（第 1 層至第 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辦理改善。訴願人不服，第 1 次向本府提起訴願，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 層至第 4 層、第

7 層至第 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 處合計處 390 萬元罰鍰。訴願人不服，第 2 次向本府提起訴願，

經本府審認原處分機關 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，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等為由，以 103 年 7 月 14 日府訴二字第 10309092100 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 30 日內另為處分。」在案。嗣原處分機關乃依上開本府訴願決定撤銷意旨及上開 103 年 2 月 17 日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 11 處違規），分別依建築法第 91 條第 1 項第 2

款規定，以 103 年 9 月 12 日北市都建字第 10335420700 號裁處書對訴願人每一層違規處 30 萬元

罰鍰，11 處合計處 330 萬元罰鍰，另並以同日北市都建字第 10335420701 號函將裁處書檢送予訴願人。該函及裁處書於 103 年 9 月 17 日送達，訴願人均不服，於 103 年 10 月 15 日向本府提起

訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、關於 103 年 9 月 12 日北市都建字第 10335420700 號裁處書部分：

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。」

臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準第 3 點規定：「違反本法之統一裁罰基準如附表（略）。」第 4 點規定：「附表各項違規事件，如有個別特殊情況者，得審酌違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響、因違反行政法上義務所得之利益及受處罰者之資力，並依照統一裁罰基準酌予加重或減輕處罰；但應敘明加重或減輕之理由。

」

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：

- （一）本案雖未經核准擅自變更各層共用部分之廁所等，但皆定期申請消防安檢合格在案，其用途上之違規並未對住戶生命財產安全造成損害之疑慮。
- （二）系爭處分係屬對於同一使用執照之公共設施，依建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定以樓層數計算，每層逕處以最高額 30 萬元罰鍰，顯為過當及逾越法令規定。
- （三）系爭建物區分所有權人共計 84 戶，訴願人於 102 年 12 月 31 日前取得 79 戶之同意後，

即

開始施作回復原狀，其餘 2 樓、3 樓、13 樓等 3 戶，遲至 103 年 4 月 10 日至 15 日始取得各

該住戶同意，方能開始施作，原處分機關未查及此，即認訴願人未積極改善，顯有違誤；且系爭建物經建管處於 103 年 7 月 2 日會勘認已全部改善完成，足認訴願人確有依原處分機關之指示而為改善之行為。

（四）本件處分自 103 年 7 月 14 日起至 103 年 9 月 12 日系爭處分作成之日止計有 61 日，原處分機

關並未依臺北市政府 103 年 7 月 14 日府訴二字第 10309092100 號訴願決定撤銷意旨於
決

定書送達之次日起 30 日內另為處分，顯有逾期之違誤。

三、查本件前經本府以 103 年 7 月 14 日府訴二字第 10309092100 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 30 日內另為處分。」撤銷理由略以：「.....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.....。」

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 103 年 2 月 17 日原處分機關派員再至現場
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 層至第 4 層、第 7
層

至第 14 層完全無任何改善作為，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 11 處違規），分別依建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定，以 103 年 9 月 12
日北市

都建字第 10335420700 號裁處書處訴願人每一層違規 30 萬元罰鍰，11 處合計處 330 萬元
罰

鍰，有 98 使字第 xxxx 號使用執照存根、系爭建物第 2 層至第 4 層、第 7 層至第 14 層平
面圖

、建管處 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，違規事證明確。

五、至訴願人主張系爭處分係屬對於同一使用執照之公共設施，依建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定以樓層數計算，每層逕處以最高額 30 萬元罰鍰，顯為過當及逾越法令規定；且系爭建物經建管處於 103 年 7 月 2 日會勘認已全部改善完成，足認訴願人確有依原處分機關之指示而為改善之行為等節。按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，系爭建物第 2 層至第 14 層公共廁所變更為儲藏室係由訴願人施作，其願意無償回復原狀，則前揭共同使用部分既係訴願人於系爭建物管理委員會成立前由其以使用人之地位逐層施作，原處分機關以其逐層施作之違規行為逐層裁處訴願人罰鍰即無不合；又本案據原處分機關於答辯書陳明略以，訴願人於都市設計審議階段時即知悉系爭建物之廁所應集中設置並提供公眾使用，其於申請都市設計審議時所提出之建築物平面圖均設計為集中留設於共用部分且有公共出入口，以符合臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會之要求，在該案件經委員會決議核備後，訴願人始得據以申請建築執照，惟訴願人嗣後竟悖離前揭委員會決議，於系爭建物完工取得使用執照後，共用部分未點交予管理委員會前，亦即其仍為具有管理能力之使用人時，擅自將公共廁所變更為與原核准圖說不符之態樣，更憑藉其市場資訊優勢地位，利用購屋民眾資訊不對等之相對弱勢地位，誤導民眾系爭建築物係合法使用狀態，意圖將全部違法風險轉嫁予民眾，規避行政法上之責任，使無辜民眾權益受損，更有將戕害都市計畫之發展，影響合法建築開發業者之權益，妨害建築市場競爭秩序之重大影響，其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。是以，本件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，並審酌訴願人違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響等情，依建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定，處訴願人 330 萬元（第 2 層至

第

4 層、第 7 層至第 14 層，每層 30 萬元，11 層合計處 330 萬元）罰鍰，並無違誤。

六、另訴願人主張系爭建物區分所有權人共計 84 戶，訴願人於 102 年 12 月 31 日前取得 79 戶之

同意後，即開始施作回復原狀，其餘 2 樓、3 樓、13 樓等 3 戶，遲至 103 年 4 月 10 日至 15 日

始取得各該住戶同意，方能開始施作，訴願人確有依原處分機關之指示而為改善之行為，原處分機關未查及此，即認訴願人未積極改善，顯有違誤云云。查訴願人上開違規行為經原處分機關以 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，經建管處於 102 年 10 月 22 日派員至系爭建物現場勘查後

，再經該處於 103 年 2 月 17 日派員至系爭建物現場勘查，發現除第 5 層違規部分改善中

，

第 6 層改善完成外，其餘第 2 層至第 4 層、第 7 層至第 14 層完全無任何改善作為，原處分
機

關爰審酌其違反行政法上義務行為應受責難程度、所生後續影響重大及系爭建物第 2 層
至第 4 層、第 7 層至第 14 層之各層共用部分均分別有違規等情，以每層 30 萬元罰鍰裁處
訴

願人計 330 萬元（1 層 1 處，共計 11 處違規）罰鍰，即難認有違法或不當之處。又訴願人
主張系爭建物經建管處於 103 年 7 月 2 日會勘，認已全部改善完成乙節，乃屬事後改善行
為，尚不影響本件違規事實之成立。另訴願人未經核准擅自變更共有部分與系爭建物是
否定期申請消防安檢合格係屬二事，訴願人尚難據此邀免其責。訴願主張，不足採據。
末查本案訴願人主張原處分機關未依前次訴願決定撤銷意旨於決定書送達之次日起 30 日
內另為處分云云。查訴願人之主張縱令屬實，亦屬有無遵守訓示期間之問題，並不影響
系爭處分之效力；訴願人據此主張，尚難遽對其為有利之認定。從而，原處分機關所為
處分，揆諸前揭規定及裁罰基準，並無不合，應予維持。

貳、關於 103 年 9 月 12 日北市都建字第 10335420701 號函部分：

一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不
當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政
處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接
發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一
者，應為不受理之決定：……八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之
事項提起訴願者。」

行政法院 62 年度裁字第 41 號判例：「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民
之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，
人民對之提起訴願，自非法之所許。」

二、查上開原處分機關 103 年 9 月 12 日北市都建字第 10335420701 號函，核其內容僅係原處
分

機關檢送裁處書予訴願人之觀念通知，並非對訴願人所為之行政處分，訴願人對之提起
訴願，揆諸前揭規定及判例意旨，自非法之所許。

參、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條
第 8 款及第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 楊 芳 玲

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 104 年 1 月 9 日
市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲 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）