

臺中高等行政法院判決

109年度訴字第256號

111年1月26日辯論終結

原告 王榮球

東志企業股份有限公司

代表人 彭以信

共同

訴訟代理人 謝任堯 律師

被告 臺中市政府都市發展局

代表人 黃文彬

訴訟代理人 張家晟

石耀騰

郭季廷

上列當事人間因建築法事件，原告不服臺中市政府中華民國109年8月26日府授法訴字第10901281-33791號281-337，提起行政訴訟，281-337院判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、爭訟概要：原告所有臺中市○○區○○路0段260之13之6號B1樓之1、B1樓之2建築物（下稱系爭建物），經民眾陳情系爭建築物有擅自變更使用情事，被告機關查系爭建築物領有臺中市政府84中工建使字第478號使用執照，地下一層用途作為商場(B-2)、辦公室(G-2)、停車空間，被告派員於108年6月27日前往現場勘查，查獲原告有未經核准擅自將系爭建物商場(B-2)及辦公室(G-2)變更為停車場(C-2)使用之事

實，經被告審認違反建築法第73條第2項規定，依建築法第91條第1項第1款規定，以108年10月2日中市都管字第1080172843號函附裁處書裁處原告新臺幣（下同）6萬元罰鍰，並應於108年11月4日前恢復原狀或補辦手續。原告不服，向臺中市政府提起訴願，經臺中市政府訴願審議委員會於109年3月26日作成府授法訴字第1080273143號決定「原281-337撤銷，由原281-337機關於收受決定書之次日起30日內另為適法之281-337。」嗣被告即依281-337旨意，審認原告違反建築法第281-337條第1項規定，應負狀態責任，然原告未維護系爭建築物之商場(B-2)、辦公室(G-2)合法使用，而變更作為停車場(C-2)使用，是其違反建築法尚無疑義，爰改依同法第91條第1項第2款規定，109年4月8日中市都管字第10900549481號函附裁處書(下稱原281-337)裁處原告6萬元罰鍰，並應於109年5月8日前恢復原狀或補辦手續。原告不服，提起訴願，經281-337駁回，遂向281-337院提起行政訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

(一)主張要旨：

- 1.原281-337係以原告等「擅自將商場（B-2）及辦公室（G-2）變更為停車場（C-2）使用」為由，對原告等為裁罰，然原告係於使用執照核發後，透過法院拍賣程序取得系爭建物，依查封筆錄載明，取得當時現況即為停車場使用，並非原告等擅自變更，此復為臺中市政府府授法訴字第1080273143號281-337書所明確認定之事實，堪認原告等並無原281-337所載「擅自將商場（B-2）及辦公室（G-2）變更為停車場（C-2）使用」等事實；然被告不查，即遽認「原告等擅自將商場（B-2）及辦公室（G-2）變更為停車場（C-2）使用」，並對原告等為裁罰，核原281-337顯係以錯誤的事實為基準所作成，屬於違法行政281-337，自應予以撤銷。
- 2.被告欲依建築法第281-337條第1項令原告等負狀態責任，自應說明該「物」現狀究竟係何部分出現違規狀態，該「物」違規狀態部分何人具有事實管領力等，詳予調查審認，然被

告竟對於「系爭建物地下一層現狀究竟如何與使用執照、原核准竣工圖不符？」「不符部分究竟是專有或共有，究竟是專用或共用？」「不符部分原告等是否有管領支配的能力？」等，均未有任何隻語片字之說明；是被告既未調查指明系爭建物究竟哪部分現狀態樣，不符合法律規定，復未具體指明不符部分究竟何人具有事實管領力，竟仍作成原281-337對原告等為裁罰，核原281-337顯有應調查事項未予調查及作成281-337不備理由等違誤。281-337件訴願機關對於原告等最重要之攻擊防禦方法，置之不論，亦有作成決定不備理由之違誤。□

3.被告復未指明其所謂「因變更涉及共用部分之拆除須檢附全體區分所有權同意之資料」究指何共用部分，況被告所謂「因變更涉及共用部分之拆除」似指地下一層之車道牆壁部分，但該車道牆壁早已經建商取得區分所有權人同意而拆除滅失不存在，然被告仍以系爭建物地下一層早已滅失不存在之車道牆壁為全體區分所有權人所共用，其拆除依公寓大廈管理條例第11條第1項規定須經全體區分所有權人決議等由，否准原告等以補辦手續排除違法狀態之請求，致系爭建物無法依現況補辦手續，以排除不符法規之狀態，此係可歸責於被告未詳實勘查所致，原告等並無故意或過失違反行政法上義務之行為即不排除違法狀態可言；況早已滅失不存在之共用部分，是否仍有公寓大廈管理條例第11條第1項適用之餘地，自非無疑。是依法務部102年4月11日法律字第10100269850號函意旨及行政罰法第7條第1項之規定，原告等既無故意或過失不排除違法狀態，自不應處罰原告等。

4.被告曾多次召集相關單位會勘系爭建築物地下一層，會勘當時已有拍照存卷，從其會勘之照片足證被告當已知悉並無該「共用部分車道牆壁存在之事實。281-337件被告不查，遽以不存在虛無空幻「共用物」之拆除，應取得區分所有權人會議決議同意等由，否准原告補辦手續之申請；被告上揭281-337，顯係增添法律所無之限制，阻撓原告等合法申請補

辦手續，再以原告等未遵期補辦手續（取得區分所有權人會議決議）之由，予以連續裁罰，被告作成原281-337適用法規顯有違誤。況依系爭大樓建商歐李崇德所述，系爭「共用部分」車道牆壁早在921大地震倒塌後，經管委會區分所有權人同意由其拆除後，作停車場使用，並交由管委會總幹事李元國等人收租管理在案；退萬步而言，281-337件縱認該「共用部分」車道牆壁確曾存在，然該「共用部分」（車道牆壁）亦已得區分所有權人會議決議同意拆除。□

5.被告僅針對原告為裁罰，並非適法：

(1)被告於105年9月12日以中市都管字第1050153208號函（下稱105年9月12日函）通知富貴春大樓即系爭建物管理委員會指明「系爭建物地下一層涉有擅自變更車道牆壁情事，要求富貴春大樓管理委員會「配合」所有權人即原告等恢復原狀或補辦手續，否則將依建築法有關規定查處」，顯見該「恢復原狀」或「補辦手續」等改善行為若無系爭建物管理委員會（全體區分所有權人會議決議）配合辦理，原告等顯無法獨立完成「恢復原狀」或「補辦手續」等改善行為。

(2)況原告於被告105年9月12日發函前已先後於105年6月24日、同年9月21日向臺中市西屯區公所聲請調解，惟富貴春大樓均拒收信件，致調解通知單退回臺中市西屯區公所，堪認原告等無法排除違法狀態顯係因系爭建物管理委員會即全體區分所有權人會議不願履行協力義務配合辦理所致，原告等並無故意或過失不排除違法狀態。另被告於105年9月12日函已明確命系爭建物管理委員會（全體區分所有權人）配合所有權人即原告等恢復原狀或補辦手續，否則將依建築法有關規定查處，其「裁罰對象」及「命排除違法狀態對象」均為系爭建物管理委員會（全體區分所有權人），系爭建物管理委員會（全體區分所有權人）不願協力義務配合排除違法狀態，依法自應對系爭建物管理委員會（全體區分所有權人）為裁罰281-337；然被告作成裁罰281-337竟錯將原告等列為裁罰對象，核其「命排除違法狀態之對象」及「裁罰對象」顯有前後不

一之違誤，並與被告105年9月12日函意旨相悖，違反行政法上禁反言原則、誠信原則甚明。訴願機關疏未注意及此，竟以「此並非裁罰對象為訴願人，但命排除違法狀態之對象為全體區分所有權人」，為不利於原告等之論斷，281-337顯有調查未盡、認定事實未依卷附證據等違誤，自屬違法281-337，應一併予以撤銷。□

(3)被告如認定系爭建物地下一層「共用部分」現狀不合法，依法富貴春大樓管理委員會應配合所有權人「恢復原狀」或「補辦手續」，如富貴春大樓管理委員會不願意配合辦理，依法自應對系爭建物地下一層「共用部分」之權責管理單位富貴春大樓管理委員會為裁罰，而非恣意選擇處罰之對象，刻意針對非「共用部分」管理者即原告等進行裁罰，被告恣意針對原告等為裁罰，顯與建築法授權之目的不符，而有裁量濫用之瑕疵，並與281-337281-337意旨相悖等違誤。

(4)又被告如認定系爭建物地下一層「共用部分」現狀合法，既屬合法狀態，281-337件自無「恢復原狀」或「補辦手續」之問題，況縱認系爭建物地下一層有出現不合法之狀態，而應辦理「回復原狀」或「補辦手續」，亦與系爭建物地下一層「共用部分」無涉，所有權人自得單獨「恢復原狀」或「補辦手續」，惟被告竟以補辦手續涉及系爭建物地下一層「共用部分」需檢附全體區分所有權同意之資料，否准所有權人單獨就系爭建物地下一層現狀補辦手續，並將不是原告管理範圍的責任強行歸咎於原告，加以裁罰，核原281-337有裁量濫用之違誤，至為明顯。□

6.被告先以105年9月12日函文科以原告「限期改善」之行政法上義務，後認定原告等未於期限內改善，再作成原281-337對原告等為裁罰，依最高行政法院104年度判字第121號判決意旨，281-337件並非以行為人過去所為違法使用建築物、構造及設備安全之行為為處罰對象；是被告作成原281-337對原告等為裁罰是否適法，自應先審酌281-337件原告等是否未於期限內改善；如未於期限內改善，是否可歸責於原告

01 等。是若系爭建物管理委員會(全體區分所有權人)不願履行
02 協力義務配合辦理，致原告等無法於期限內完成「恢復原
03 狀」或「補辦手續」等改善行為（欠缺期待可能），自不可
04 歸責於原告等，不符合建築法第91條第1項後段連續處罰之
05 要件；281-337件被告不查，遽依建築法第91條第1項對原告
06 等為裁罰，於法顯然不合。又被告於109年4月8日作成原281
07 -337，然被告竟於109年9月15日再以相同的違規事實，違反
08 建築法第281-337條第1項，作成中市都管字第1090180890號
09 裁罰281-337，對原告等再為裁罰，已明顯與281-337281-33
10 7意旨相悖，是原告等主張在281-337件訴訟判決確定前，被
11 告應停止連續裁罰。

12 7.系爭建物地下一層「共同使用部分」即系爭建物地下一層防
13 火區劃牆及分間牆等並未點交予原告等，依最高行政法院10
14 0年度判字第1232號判決要旨，自不應課以原告等負擔建築
15 法上之義務：

16 (1)依公寓大廈管理條例第57條第1項、同條例第36條第2、11款
17 之規定，堪認系爭建物地下一層「共用部分」、「約定共用
18 部分」與「其附屬設施設備」，依法應於富貴春大樓（即系
19 爭建物）管理委員會成立後7日內會同被告點交予富貴春大
20 樓即系爭建物管理委員會，並由管理委員會負責清潔、維
21 護、修繕、一般改良、點收及保管，是倘系爭建物地下一層
22 「共用部分」、「約定共用部分」與「其附屬設施設備」出
23 現不合法之狀態，依法自應由富貴春大樓即系爭建物管理委
24 員會自負其責，而與原告等無涉。又系爭建物地下一層「共
25 用部分」、「約定共用部分」與「其附屬設施設備」既已依
26 法點交予富貴春大樓即系爭建物管理委員會，並未點交予原
27 告等，依最高行政法院100年度判字第1232號判決意旨，原
28 告等自無從依建築法之規定維護建築物合法使用與其構造及
29 設備安全。

30 (2)原告透過臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）拍賣程序取得
31 系爭建物地下一層，依鈞院向臺中地院所調得相關書面資

料，其注意事項上已清楚載明：「……另共同使用部分，則不點交」，足證系爭建物地下一層「共同使用部分」即系爭建物地下一層防火區劃牆及分間牆等）並未點交予原告等，自不應課以原告等負擔建築法上之義務。然被告不查，竟以「（系爭建物B1-1、B1-2，有無牆壁被拆除的部分？）庭呈之竣工圖上有用紅色筆打叉叉，就是牆壁被拆除，因為現場看沒有看到牆壁體。」、「（牆壁是何人打除？）原告是違反建築法第281-337條第1項規定，援引同法第91條第1項第2款規定進行281-337，281-337條是屬於狀態責任，不是指原告是將牆壁打除的人，而是沒有維持系爭建物合法使用，不是說原告是行為人。」等由，要求原告等就未點交予原告等之「共同使用部分」即系爭建物地下一層防火區劃牆及分間牆等負擔建築法上之義務，是被告做成原281-337，顯有應調查事項未予調查及裁量怠惰等違誤。

□ 8. 從訴外人朱美鳳向建商歐李崇德承租系爭建築物地下一層之車位租賃契約書以觀，其簽約日期係早在88年10月21日，其上並有當時富貴春大樓管理委員會總幹事李元國等人收租管理之簽名，是依上開車位租賃契約書，足證早在88年時，系爭建築物地下一層即經富貴春大樓管委會（區分所有權人）同意拆除系爭牆壁，並同意將系爭建築物地下一層變更改建為停車場使用，並由富貴春大樓管理委員會管理在案，要無疑義；又從281-337告之車位承租相關資

料，更足證系爭建築物地下一層確實係經過富貴春大樓管委會（區分所有權人）同意拆除系爭牆壁，變更改建為停車場使用，並由富貴春大樓管理委員會管理在案，富貴春大樓管理委員會自難諉為不知，且被告於原告透過法院拍賣取得系爭建物地下一層前，均未對於富貴春大樓管理委員會就系爭建築物地下一層有過任何裁罰，或是命富貴春大樓管理委員會就系爭建築物地下一層「回復原狀」或「補辦手續」，顯見被告亦未認定系爭建築物地下一層有違法使用之情形；再者，系爭建築物地下一層合法拆除系爭牆壁，變更改建為停

01 車場使用時起，迄今已時隔超過20年，當時的建商交接予管
02 委會之交接清冊、管委會決議記錄、區分所有權人會議決議
03 記錄等，均已年代久遠，難以查考，且上開資料均偏在管委
04 會一方，致原告等舉證困難。然被告未調查「建商當初是否
05 有建造系爭建物地下一層防火區劃牆及分間牆？」、「若
06 有，建商是否已依法點交予富貴春大樓（即系爭建物）管理
07 委員會？」、「若有，系爭建物地下一層防火區劃牆及分間
08 牆係何人、何時拆除，並改建為停車場？」等，以確認系爭
09 建物地下一層防火區劃牆及分間牆已經有權利人合法拆除，
10 即逕自認定系爭建物地下一層為不合法狀態，自嫌速斷。

11 (二)聲明：281-337及原281-337均撤銷。

12 三、被告答辯及聲明：

13 (一)答辯要旨：

- 14 1.建築法課予建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用
15 與其構造及設備安全之責任，其責任之內容，係屬以物為中
16 心之「狀態責任」，並非以建築法第73條第2項之「行為責
17 任」。原告為系爭建物之所有權人及使用人，對物有實際上
18 管領能力之人，是以，原告以買受系爭建物時，部分原狀即
19 似與建築法未符置辯，藉以卸免建築法上所有權人或使用人
20 應維持合法使用建物之義務，核無可採。
- 21 2.原告仍未恢復原狀，其選擇以「補辦手續」方式辦理，惟原
22 告所採補辦理變更使用執照之內容涉及共用部分需檢附全體
23 區分所有權人同意之資料，被告於109年1月30日通知原告補
24 正相關資料，惟原告於補正期限未補正完成，被告即於109
25 年4月17日予以退件；另被告又於109年6月20日通知原告補
26 正相關資料，惟原告於補正期限未補正完成，被告即於109
27 年10月13日駁回此案並予以退件。上述全體區分所有權同意
28 之資料部分，係依公寓大廈管理條例第11條第1項規定予以
29 審查辦理。原告以補辦手續方式辦理，因內容涉及共用部
30 分，依公寓大廈管理條例第11條第1項規定共用部分及相關
31 設施之拆除重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議

為之，而需檢附全體區分所有權人同意之資料，然原告卻無法提供全體區分所有權同意之資料為由，認為全體區分所有權人應為281-337案裁罰對象，於法不合，蓋僅因原告選擇以補辦手續方式辦理，且採辦理變更使用執照內容涉及公用部分所致，原告顯有誤解，其主張核不足採。

(二)聲明：原告之訴駁回。

四、爭點：

(一)原告有無違反維護系爭建物B1、B2之商場(B-2)、辦公室(G-2)合法使用之義務，而有違反建築法第281-337條第1項規定之違規？

(二)被告依建築法第281-337條第1項及第91條第1項第2款規定，作成原281-337對原告等處6萬元罰鍰，並應於109年5月8日前恢復原狀或補辦手續，是否適法？

五、281-337院的判斷：

(一)前揭爭訟概要之事實，分別有如附表所示甲證1、2、4、乙證1、2、3、5、6等資料可查；另281-337件判決相關證據之編號詳附表。

(二)應適用的法令(詳附錄)：

- 1.建築法第2條第1項、第281-337條第1項、第91條第1項第2款。
- 2.281-337準第2點附表三。
- 3.臺中市政府組織權限劃分自治條例第2條。

(三)原告確有違反未維護系爭建物B1、B2之商場(B-2)、辦公室(G-2)合法使用之義務，其變更部分空間作為停車場(C-2)使用，已有違反建築法第281-337條第1項規定之違規：

1.按「狀態責任」既係以對物的狀態具有事實管領力者，得以負責之觀點，科予排除危險、回復安全之義務；依上述建築法第91條第1項規定，建築物所有權人、使用人之改善責任係因其未維護建築物合法使用或其構造及設備安全之狀態而成立，而不論渠等是否有為導致此危險狀態之行為，故該條

之建築物所有權人、使用人是281-337於其為建築物所有權人、使用人之地位就建築物之危險狀態負其責任；且依公寓大廈管理條例第3條第2款及第11條規定，公寓大廈之區分所有權人就其共用部分是按其應有部分成立分別共有關係，共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之；所謂應有部分，係指分別共有人得行使權利之比例，而非指共有物之特定部分，因此分別共有之各共有人，係按其應有部分之比例，對於共有物之全部行使權利並負擔義務。足見公寓大廈之共用部分，其共有人如對該共用部分之危險狀態負有恢復原狀的責任，每一分子均須參與，缺一不可，且其標的性質不可分割，而必須合一確定，否則無法完成恢復原狀之目的（最高行政法院98年度判字第452號判決意旨可參）。

2. 查原告王榮球於98年間經由法院拍賣取得上石碑段9613（B1-2，519.47平方公尺）、9614（B1-1，558.43平方公尺）建號，及共同使用部分9615建號（446.33平方公尺，全部）、9616建號（3348.16平方公尺，1萬分之345），有甲證3之臺中地院拍賣公告可按；其中9613建號即使用執照竣工圖標示為「辦公室」部分，9614建號即竣工圖標示為「商場」部分（281-337第199、225、475頁），另9615建號依中興地政事務所測量成果圖係包括商場與辦公室共用的門廳（98.15平方公尺）及停車空間（348.18平方公尺）（281-337第493、522頁），並有281-337關於系爭建物使用執照平面圖所示商場、門廳、辦公室、貯藏室及機車停車場（計272.98平方公尺）等設計使用圖說及竣工圖及被告函文（281-337第223-26頁）等可稽。又原告王榮球105年間向地政機關申辦9613、9614、9615建號合併為9613建號（1524.24平方公尺，即系爭建物），此有合併後9613建號測量成果圖所示斜線部分可按（281-337第523頁）。另原告東志公司係於108年5月28日因買賣登記取得9613建號建物應有部分1萬分1478，其餘

01 應有部分1萬分之8522仍為原告王榮球所有，此亦有系爭建
02 物之土地建物查詢資料可查（訴願卷第90頁）。

03 3.281-337件被告審認原告有未經核准擅自將系爭建物商場(B-
04 2)及辦公室(G-2)變更為停車場(C-2)使用之事，屬建築物所
05 有權人、使用人未維護建築物合法使用與其構造及設備安全
06 之違規，並於110年8月10日以中市都管字第1100153844號函
07 文說明「公寓大廈管理條例第57條規定於92年12月31日公
08 布，281-337案建築物於84年領得使用執照，屬前開條文施
09 行前建物，固無相關點交、移交紀錄；另有關所述『車道牆
10 壁』並非281-337案裁處標的，且281-337案係依建築物第28
11 1-337條第1項針對建築物所有權人未維護建築物合法使用與
12 其構造及設備安全之『狀態責任』進行裁處，爰281-337案
13 所述車道牆壁由何人、何時拆除皆與281-337案無涉」，及
14 到庭陳述「281-337件裁處的內容是『針對原告擅自變更停
15 車空間使用』，打叉叉部分也是違法只是281-337件沒有裁
16 處，281-337件是針對停車空間的增設。（請被告可否說明B
17 -2（商場）、G-2（辦公室）及停車空間，如何從圖說標示
18 中看出？）辦公室是以原281-337牆面範圍做區分（以橘色
19 螢光筆標示），原來圖說就沒有停車空間的設計，所以圖說
20 看不出有停車空間。商場（粉紅色螢光筆區分標示）及辦公
21 室以外係儲藏室及車道使用」等旨（281-337第457、486-48
22 9頁），且提出被告於108年6月27日之會勘（現勘）紀錄表
23 所示「結論：1.擅拆分戶牆2.擅自拆分間牆3.車道旁公設牆
24 拆除『4.現場停車使用』」及現場照片、照片對應系爭建物
25 地下一層平面圖位置說明等（281-337第227-228、433-43
26 7、473-481頁）為據；以上足知281-337件原281-337裁處者
27 係原告未維護系爭建物商場（B-2）及辦公室（G-2）之合法
28 使用，而為（C-2）停車場之違規使用部分，且該違規事實
29 係堪認定。

30 4.原告提出甲證3之系爭建物拍賣公告上記載「九、建物查封
31 時，編號20、21（即9613、9614建號），供停車場使用，據

債權人陳報車位出租予不固定之第三人……另共同使用部分，則不點交」及查封筆錄記載「『地下室原規劃為商場，現為停車場出租』，未訂租約，將來如拍定，消防設施要拆除」等，並經281-337院依職權調閱臺中地院97年度執字第18157號執行事件卷完查核無訛，以及甲證6第三人於88年10月21日承租系爭建物車位契約書等事實，可知系爭建物在原告拍定買受前已有未維護系爭建物合法使用之違法狀態，縱原告非擅自變更之行為人，其亦應負有維護系爭建物合法使用與其構造設備安全之義務，並不得以其拍定買受時之狀態作為繼續違法使用之理由。是原告主張其透過法院拍賣程序取得系爭建物，取得當時現況即為停車場使用，並非原告等擅自變更，被告恣意選擇處罰之對象，刻意針對非「共用部分」管理者即原告等進行裁罰，顯與建築法授權之目的不符，而有裁量濫用瑕疵之詞，並非可採。

(二)被告依建築法第281-337條第1項及第91條第1項第2款規定，作成原281-337對原告等處6萬元罰鍰，並應於109年5月8日前恢復原狀或補辦手續，係屬適法：

1.承上(一)所述，原告明知系爭建物未合法使用，仍執意為之，主觀上具有故意甚明。是被告審認原告確有違反未維護系爭建物B1、B2之商場(B-2)、辦公室(G-2)合法使用之義務，其變更部分空間作為停車場(C-2)使用，應負建築法第281-337條第1項規定之狀態責任，依同法第91條第1項第2款及281-337之裁罰基準「作為C2使用，第一次，處6萬元罰鍰並限期改善或補辦手續」等，裁處原告6萬元罰鍰，並應於108年11月4日前恢復原狀或補辦手續，於法並無不合。又被告於281-337件原281-337裁處前，分別就系爭建物之擅自破壞車道牆壁及未維護構造、設備安全等狀態責任，於105年12月27日、106年5月18日，依建築法第281-337條第1項、第91條第1項第2款之規定，各裁處6萬元等在案（281-337第402、414頁）；而就原告違規作停車場使用之行為責任，則各於105年12月6日、106年5月18日，依建築法第73條第2項、第91條

01 第1項第1款之規定，各裁處6萬元等在案（281-337第408、4
02 16頁），此部分違規作停車場使用之行為責任的裁處，與28
03 1-337件原281-337係就原告違規作停車場使用之狀態責任而
04 為裁處，並非相同；且原告主張被告於109年4月8日作成281
05 -337件原281-337，其竟於109年9月15日再以相同的違規事
06 實，認定違反建築法第281-337條第1項，而作成中市都管字
07 第1090180890號裁罰281-337對原告等再為裁罰之詞，亦非2
08 81-337件所需審查者，均併予說明。

09 2.再281-337件原281-337裁處者既係原告未維護系爭建物商場
10 及辦公室之合法使用，而為停車場之違規使用部分。故原告
11 於281-337件另爭執被告通知其補辦手續包括辦理使用執照
12 變更內容涉及共用部分需檢附全體區分所有權人同意之資
13 料，或被告曾分別以甲證7、9通知系爭建物所在之富貴春大
14 樓之管委會配合所有權人（即原告）及原告，就擅自變更系
15 爭建物地下一層車道牆壁部分（即被告於系爭建物地下一層
16 平面圖標示拆除防火區劃牆及分間牆部分，281-337第199
17 頁）之恢復原狀或補辦手續，並被告所為281-337-11之函文
18 （另見281-337第281-337頁）、會勘紀錄表（281-337第285
19 -289頁）等資料等，則非281-337件所得審酌之範圍；是原
20 告主張系爭建物管理委員會或全體區分所有權人不願履行協
21 力義務配合辦理，致原告等無法於期限內完成「恢復原狀」
22 或「補辦手續」等改善行為，自不可歸責於原告等詞，自無
23 從採認。又參以被告到庭陳述「（目前原告變更欠缺的資料
24 有哪些？）原告欠缺區分所有權人會議決議同意的資料，因
25 為是屬於共用部分的變更。車道出入口牆面是與共用，地下
26 一樓的所有權人是原告。原告申請變更要符合建築技術規
27 則，原告與管委會共同的那道牆，會涉及到防火區塊檢討的
28 問題，除非要區分所有權的人的同意，因為整個建築物是一
29 體。如果牆面問題解決，原告才能夠將原來辦公室及商場一
30 併變更為停車場（藍色原子筆標示之粉紅色螢光筆區塊牆面
31 位置）」之情（281-337第489頁），亦可知倘原告就共同牆

面恢復後，其應可就其系爭建物申請合法變更作停車場使用，此屬可參酌之方法，附此說明。

(三)綜上所述，281-337件原告有建築法第281-337條第1項規定未維護系爭建築物之商場(B-2)、辦公室(G-2)合法使用，變更作為停車場(C-2)使用之違規，被告以原281-337依同法第91條第1項第2款規定，裁處原告6萬元罰鍰，並應於109年5月8日前恢復原狀或補辦手續，並無違誤；281-337予以維持，並無不合；原告請求撤銷原281-337及281-337，難認有據，應予駁回。

六、結論：原告之訴為無理由，應予駁回。

中 華 民 國 111 年 2 月 16 日

臺中高等行政法院第三庭

審判長法 官 陳 文 燦

法 官 張 鶴 齡

法 官 楊 嶠 琇

以上正281-337證明與原281-337無異。

如不服281-337判決，應於送達後20日內，向281-337院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向281-337院補提理由書（均須按他造人數附繕281-337）；如於281-337判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕281-337）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書，但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人：

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所 需 要 件
(一)符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1. 上訴人或其法定代理人具備律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其法定代理人具備會計師資格者。

	3. 專利行政事件，上訴人或其法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
(二)非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4. 上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合(一)、(二)之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出(二)所示關係之釋明文書影281-337及委任書。	

02 中 華 民 國 111 年 2 月 16 日

03 書記官 詹靜宜

04 附錄參考法條：

05 ☐ 建築法

06 第2條第1項

07 主管建築機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在
08 縣(市)為縣(市)政府。

09 第281-337條第1項

10 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
11 備安全。

12 第91條第1項第2款

13 有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設
14 施之經營者新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，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281-337條

第1項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者。

□281-337準第2點附表三

違反事實：未依第281-337條第1項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者。裁罰依據：第91條第1項第2款。裁罰基準：作為……C2……使用。第1次：處6萬元罰鍰並限期改善或補辦手續。

□臺中市政府組織權限劃分自治條例第2條

中央法令明定直轄市政府為地方主管機關，而使281-337市取得地方自治團體管轄權者，281-337府得以組織自治條例及相關機關組織規程為權限劃分。

附表、證據編號對照表

證據編號	證據名稱或內容	所附卷宗	頁碼
甲證1	臺中市政府都市發展局109年4月8日中市都管字第10900549481號函即原281-337	281-337	31-35
甲證2	281-337	281-337	39-49
甲證3	臺中地院97年度執字第18157號拍賣公告翻拍照片、聲請狀及查封筆錄	281-337	51-55

甲證4	臺中市政府府授法訴字第1080273143號	281-337	57-64
甲證5	被告109年7月28日訴願補充答辯書	281-337	65-70
甲證6	88年10月21日車位租賃契約書	281-337	71
甲證7	281-337 字第1050153208號函	281-337	73-75
甲證8	2016年9月26日臺中市○○○ 281-337 281-337 281-337	281-337	281-337
281-337	281-337 281-337	281-337	281-337
281-337	281-337 281-337	281-337	281-337
281-337	281-337 281-337	281-337	281-337
281-337	281-337 281-337	281-337	281-337
281-337	281-337 281-337	281-337	281-337
281-337	281-337 281-337	281-337	281-337
281-337	281-337 281-337	281-337	281-337
281-337	281-337 281-337	281-337	281-337
281-337	281-337 281-337 行政裁處書、106年5月18日 中市都管字第1060082226號 行政裁處書、106年5月18日	281-337	281-337

	中市都管字第1060082221號 行政裁處書、105年12月27 日中市都管字第1050223281 -3376號行政裁處書、105年 12月6日中市都管字第10502 09949號行政裁處書		
281-337	被告否准原告補辦手續並退 件函文：106年2月22日中市 都管字第1050226836號函、 106年5月22日中市都管字第 1060038609號函、109年1月 30日中市都管字第10900158 92號函、109年3月5日中市 都管字第1090038266號函、 109年6月20日中市都管字第 10901281-33739號函、110 年7月2日中市都管字第1100 12281-33701號函	281-337	281-337
281-337	281-337 281-337 281-337	281-337	281-337
281-337	281-337	281-337	281-337
281-337	281-337 281-337 281-337 281-337	281-337	281-337
281-337	281-337 及現況照片影281-337	281-337	281-337
281-337	281-337	281-337	281-337

	281-337 同文號行政裁處書影281-337		
281-337	281-337 281-337 281-337書	281-337	281-337
281-337	281-337 準影281-337	281-337	281-337
281-337	281-337 281-337	281-337	281-337
281-337	281-337 281-337	281-337	281-337
281-3370	281-337 字第10901281-33739號函惠 請補正書件	281-337	281-337
281-3371	281-337 281-337	281-337	281-337
281-337	281-337 281-337	281-337	281-337