

臺中高等行政法院判決

110年度訴字第74號

民國111年4月21日辯論終結

原告 王榮球

原告 東志企業股份有限公司

代表人 彭以信

上二人共同

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 郭季廷

上列當事人間建築法事件，原告不服臺中市政府110年1月28日府授法訴字第1100024935號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

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：

緣臺中市○○區○○路0段260之13之6號B1樓之1（商場部分）、B1樓之2（辦公室部分）建築物（下稱系爭建物）為原告王榮球（權利範圍：10000分之8522）及原告東志企業股份有限公司（權利範圍：10000分之1478）2人所共有，系爭建物領有臺中市政府84中工建使字第478號使用執照，地下1層用途作為商場（使用類組B-2）、辦公室（使用類組G-2）、停車空間。前經民眾陳情系爭建築物有擅自變更使用情事，經被告派員於民國108年6月27日前往現場勘查，查獲系爭建築物商場使用類組、辦公室使用類組有變更作為停車

場（使用類組C-2）使用之情事，認原告違反建築法第77條第1項規定，爰依同法第91條第1項第2款規定以109年4月8日中市都管字第10900549481號函附裁處書（下稱第1次處分）裁處原告新臺幣（下同）6萬元罰鍰，並應於109年5月8日前恢復原狀或補辦手續（原告不服該處分，提起訴願，經臺中市政府109年8月26日府授法訴字第1090116991號訴願決定駁回，提起訴訟，經本院109年度訴字第256號審結），嗣被告復於109年6月2日再度前往現場勘查，發現系爭建物仍有上述違規使用之情事，違反建築法第77條第1項規定，爰依同法第91條第1項第2款規定以109年9月15日中市都管字第1090180890號函附裁處書（下稱原處分）裁處原告6萬元罰鍰，並命停止使用。原告不服，提起訴願，遭決定駁回，於是提起本件行政訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

（一）主張要旨：

1. 系爭建物地下一層「共有部分」、「共用部分」等（即系爭建物地下一層車道水泥牆、防火區劃牆及分間牆等）並未點交予原告占有使用，原告對於系爭建物共有、共用部分並無事實支配管領力，無從依建築法之規定維護建築物共有部分、共用部分之合法使用及其構造及設備安全，自不應課原告負擔建築法上義務。依公寓大廈管理條例第57條第1項、第36條第2款、第11款規定，系爭建物共有、共用、約定共用部分與其附屬設施設備等，應於系爭建物管理委員會成立後7日內會同政府主管機關（即被告）點交予系爭建物管理委員會，並由管理委員會負責清潔、維護、修繕、一般改良、點收及保管，自應由其維護建築物共有部分、共用部分等合法使用與其構造及設備安全，原告對之並無事實支配管領力，管理委員會始有事實支配管領力。原告係透過臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）拍賣程序取得系爭建物，依法院拍賣資料，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「共用部分」並未

點交予原告，原告自無從依建築法之規定維護系爭建物「共用部分」合法使用與其構造及設備安全，自不應課以原告負擔建築法上之義務。被告未就此詳以調查，判斷系爭建物地下一層「各個部分」何人有事實支配管領力，即逕認原告對系爭建物地下一層「全部」均有事實支配管領力，而予裁罰有應調查事項未予調查及裁量怠惰等違誤。訴願機關既認定：「另依竣工平面圖所示，系爭建物原告所有部分與車道緊鄰，該車道中間平台側邊有一水泥牆（已拆除不存在），為原告與全體區分所有權人共有」，足證地下一層之「車道水泥牆」係全體區分所有權人共有，並非原告單獨所有，縱認有所謂狀態責任而有處罰必要，亦應處罰全體區分所有權人或管理委員會，與原告無涉。原告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，並非原告擅自變更，被告卻對原告裁處，而非對擅自變更之人裁罰，顯有裁量濫用之違誤，與最高行政法院98年度判字第452號判決意旨相悖。又該水泥牆已拆除不存在，則是否仍有所有權存在，已非無疑。

2. 被告曾多次召集相關單位會勘系爭建築物，從會勘照片足證系爭建築物商場（B-2）、辦公室（G-2）已為閒置空間，並無作為停車空間使用，且臺中市政府交通局歷次配合兩造會勘也敘明並無營業行為且無停車場法相關罰則之適用，被告刻意忽略此無作為停車空間使用之事實，執意將閒置之三百餘坪空間認定為停車場，不認定為閒置之商場、辦公室，核有認定事實與客觀證據不符。且被告所謂應回復之原狀為何？認定為停車場之標準為何？未見被告有任何說明。
3. 按行政罰係處罰行為人為原則，處罰行為人以外之人則屬例外。且建築主管機關究應對建築物所有權人或使用人處罰，應就其查獲建築物違規使用之實際情況，於符合建築法之立法目的為必要裁量，並非容許建築主管機關恣意選擇處罰之對象，擇一處罰，或兩者皆予處罰，最高行政法院95年1月份庭長法官聯席會議意旨參照。

- 01 4. 被告於105年9月12日發函通知系爭建物之富貴春管理委員
02 會，指明：「系爭建物地下一層涉有擅自變更車道牆壁情
03 事，要求富貴春大樓管理委員會『配合』所有權人恢復原狀
04 或補辦手續，否則將依建築法有關規定查處。」是被告自承
05 管理委員會應配合所有權人恢復原狀或補辦手續，顯見系爭
06 建物車道牆壁，係由管理委員會管理維護其合法使用，並應
07 配合所有權人恢復原狀或補辦手續，並非所有權人得單獨恢
08 復原狀或補辦手續。然管理委員會迄今仍未配合所有權人恢
09 復原狀或補辦手續，被告依法自應對管理委員會查處，竟恣
10 意選擇處罰之對象，對原告裁罰。本件並非所有權人不辦理
11 恢復原狀或補辦手續，而係管理委員會不願配合辦理，原告
12 並無故意或過失不辦理恢復原狀或補辦手續，依行政罰法第
13 7條之規定，自不應處罰原告。
- 14 5. 被告如認定系爭建物與使用執照、竣工圖不符部分，屬於共
15 有、共用部分，依法應由各部分之所有權人或使用人負責恢
16 復原狀或補辦手續，如渠等不願配合辦理，自應對各部分之
17 所有權人或使用人為裁罰；如認不符部分，屬於原告之專有
18 部分，而應辦理回復原狀或補辦手續，自應允許原告單獨就
19 專有部分辦理回復原狀或補辦手續，而不得考量專有部分以
20 外之事項，否則即難謂無裁量濫用之瑕疵。惟原告於106年
21 至109年數次申請補辦手續，均經被告以補辦手續涉及系爭
22 建物共用部分，需檢附全體區分所有權人同意之資料云云，
23 否准原告單獨補辦手續，顯刻意以與原告無關之共同部分，
24 阻撓原告補辦手續。是原處分係刻意考量其他不相關之因
25 素，甚至刻意將不是原告管理範圍的責任強行歸咎於原告，
26 加以裁罰，核有裁量濫用之違誤。
- 27 6. 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
28 車位租賃契約書以觀，其簽約日期早在88年10月21日，其上
29 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
30 之簽名，足證早在88年時系爭建築物地下一層即經管理委員
31 會（區分所有權人）同意拆除系爭牆壁，及變更改建為停車

01 使用，並由管理委員會管理在案；又從管理委員會公告之車
02 位承租相關資料，足證系爭建築物確實經過管委會同意拆除
03 牆壁改建為停車場使用。且被告於原告透過法院拍賣取得系
04 爭建物前，均未對於管理委員會就系爭建築物有過任何裁
05 罰，或命回復原狀或補辦手續，顯見被告亦未認定有違法使
06 用之情形，而原告法拍取得後，被告就立刻對原告進行重複
07 裁罰，係恣意針對性的選擇處罰對象。又系爭建築物拆除牆
08 壁變更為停車場使用，迄今已超過20年，當時建商交接予管
09 委會之交接清冊、管委會決議紀錄、區分所有權人會議決議
10 記錄等，均已年代久遠，難以查考，且上開資料均在管委會
11 一方，致原告舉證困難。況原告已提出相關證據，依一般經
12 驗法則，可推知與事實相符。然被告未調查建商當初是否有
13 建造系爭建物防火區劃牆及分間牆？若有，建商是否已依法
14 點交予管委會？若有，防火區劃牆及分間牆係何人、何時拆
15 除，並改建為停車場？管理委員會或區分所有權人有無相關
16 討論或決議變更？以上事實攸關係爭建物現狀是否為合法狀
17 態？如否，究竟是何部分出現與法規不合之狀態？原告對該部
18 分是否具有事實管領力等事實之認定，法院有依職權調查認
19 定之必要。

- 20 7. 被告於108年10月2日即以原告擅自將系爭建物違規變更為停
21 車場使用，依建築法第73條第2項及第91條第1項第1款規
22 定，作成中市都字第1080172843號裁處書，經訴願決定撤
23 銷，並認定原告透過拍賣程序取得系爭建物，且依查封筆錄
24 載明，取得當時現況即為停車場使用，並非原告擅自變更等
25 語，故原告並無擅自變更之違規行為。建築法第73條第2項
26 係行為責任，第77條第1項是狀態責任，被告以原告有「行
27 為責任」之違規事實，而依「狀態責任」之規定加以裁罰，
28 於法未合。且被告未指出原告有何違反狀態責任之違規事
29 實。又原告對於系爭車道水泥牆並無事實管領力，原處分命
30 原告應改善恢復原狀，即屬有誤。另被告提出之竣工圖與原
31 告委託建築師調閱之竣工圖不同，前者有儲藏室無樓梯、後

01 者無儲藏室有樓梯，兩者並不一致，且兩張圖與現場現狀均
02 有出入等語。

03 (二)聲明：撤銷訴願決定及原處分。

04 三、被告答辯及聲明：

05 (一)答辯要旨：

06 1. 原告表示系爭建物未點交原告占有使用，不應課其負擔建築
07 法上之義務，參照臺北高等行政法院103年度訴字第369號判
08 決意旨：「建築法第77條第1項已課予建築物所有權人、使
09 用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全之責任，其
10 責任之內容，係屬以物為中心之『狀態責任』，此與一般
11 『行為責任』之概念不同，並非以造成危險狀態之行為人為
12 維護義務人，而係基於公益之目的（通常係基於公共安全之
13 考量），而就對物有實際上管領能力之人，如所有權人或使
14 用人，課予此種排除危險、回復物安全狀態之義務，故縱然
15 造成建築物未合法使用之情形，非出於所有人或使用人所
16 為，然仍不能解免其等依建築法第73條第2項所具體規定，
17 應依使用執照所示，維護合法使用與其構造及設備安全之責
18 任。……」準此，建築法課予建築物所有權人、使用人應維
19 護建築物合法使用與其構造及設備安全之責任，其責任之內
20 容，係屬以物為中心之「狀態責任」，並非建築法第73條第
21 2項之「行為責任」。

22 2. 原告為系爭建物之所有權人及使用人，對物有實際上管領能
23 力之人。原告以買受系爭建物時，部分原狀即似與建築法未
24 符置辯，藉以卸免建築法上所有權人或使用人應維持合法使
25 用建物之義務，核無可採。原處分於法並無不當。原告表示
26 其並非不辦理恢復原狀或補辦手續，而係管委會不願配合，
27 依行政罰法第7條規定，不應裁處原告云云。系爭建物原告
28 仍尚未恢復原狀，其選擇以「補辦手續」方式辦理，惟原告
29 所採補辦變更使用執照之內容涉及共用部分需檢附全體區分
30 所有權同意人之資料。依公寓大廈管理條例第11條第1項規
31 定共用部分及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，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，卻以此為由認為全體區分所有權人應為本案裁罰對象，顯有誤解，於法不合，其主張核不足採。□

(二)聲明：駁回原告之訴。

四、爭點：

(一)原告是否有維護系爭建物商場（使用類組B-2）、辦公室（使用類組G-2）合法使用之義務，有無違反建築法第77條第1項規定之違規行為？

(二)被告依建築法第77條第1項及第91條第1項第2款規定，以原處分裁處原告6萬元罰鍰並命停止使用，是否適法？

五、本院的判斷：

(一)前提事實：爭訟概要欄所述，除上列爭點外，為兩造所不爭執，並有被告109年6月2日會勘紀錄表及現況照片、原處分函文、訴願決定等相關資料在卷可稽（本院卷第127、193-201、89、95-103頁），堪認為真實。

(二)本件應適用之法規：

1. 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。」第91條第1項規定：「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77條第1項規定維護建築物合法使用其構造及設備安全者。……」

2. 臺中市建築案件行政裁罰基準第2點附表三規定「違反事實：違反第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。裁罰依據：第91條第1項第2款。裁罰基準：第1次：處6萬元罰鍰並停止使用。

01 第2次：處6萬元罰鍰並停止使用。第3次：處12萬元罰鍰並
02 停止使用。……」

03 (三)原告有未維護系爭建物B1樓之1商場、B1樓之2辦公室之合法
04 使用，而將其空間作為停車場之用，已違反建築法第77條第
05 1項規定，被告以原處分裁處罰鍰及命停止使用，並無違
06 法：

- 07 1. 按建築法第73條第2項規定：「建築物應依核定之使用類組
08 使用，其有變更使用類組或有第9條建造行為以外主要構
09 造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他
10 與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築
11 物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」第77條第1項
12 規定：「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與
13 其構造及設備安全。」第91條第1項第1、2款規定：「有左
14 列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施
15 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
16 補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續
17 處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉
18 或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除：一、違反
19 第73條第2項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者。
20 二、未依第77條第1項規定維護建築物合法使用與其構造及
21 設備安全者。」參酌建築法第77條於84年8月2日修正之立法
22 理由：「為全面建立建築物使用檢查制度，使建築物使用行
23 為主體與責任歸屬能具體明確，爰明定建築物之所有權人、
24 使用人應負有維護建築物合法使用之責任，並應定期委請具
25 檢查資格者檢查簽證……」，可知該第77條第1項規定，係
26 課予建築物之所有權人、使用人維護建築物合法使用與其構
27 造及設備安全狀態之義務，如建築物有未合法使用之情形，
28 或建築物構造及設備並非安全之情形，均構成該條項規定之
29 違反。又按建築法係為「維護公共安全、公共交通、公共衛
30 生及增進市容觀瞻」等目的，針對各種建築實施行為與建築
31 物安全管理予以管制之法律（建築法第1條參照）。從建築

法之規範架構，可區分為對建築實施行為之管制，以及對建築物本身之管制，其所課予之義務，即分屬「行為責任」與「狀態責任」。所謂「行為責任」係指因自身行為（包含作為與不作為）肇致危險者，負有排除危險之義務；而「狀態責任」則係以對物之狀態具有事實管領力者，得以負責之觀點，課予排除危險、回復安全之義務。至於干涉行政上之責任人為何，則應依法律規定之意旨認定之。是依上開建築法第73條第2項及第77條第1項規定可知，使用執照核發後，作與原核定使用不合之變更使用者，應由擅自變更之行為人負擔「行為責任」；至於使用執照核發後，未維護建築物之合法使用與其構造設備之安全之所有權人、使用人，則應負擔「狀態責任」（最高行政法院109年度判字第307號判決意旨參照）。

2. 查原告王榮球於98年間經由法院拍賣取得臺中市○○區○○路0段260之13之6號B1樓之1（9614建號、558.43平方公尺、商場）及B1樓之2（9613建號、519.47平方公尺、辦公室），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），有臺中地院拍賣公告可按（詳見臺中地院97年執字第18157號卷，即訴願卷第2頁）；其中9613建號即使用執照竣工圖（即地下壹層平面圖，本院卷第191、289頁）標示為「B辦公室」部分，9614建號即竣工圖標示為「A商場」部分。至於系爭建物使用執照地下一層所列「停車空間」係指9615建號竣工圖所示機車停車場（訴願卷第62頁、本院卷第312頁）。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9613建號建物謄本、合併後9613建號測量成果圖所示斜線部分可按（本院卷第291-293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，其餘應有部分1萬分之8522仍為原告王榮球所有，此亦有系爭建物之土地建物查詢資料可查（本院卷第29

01 1頁)。是原告為系爭建物之所有權人，復不否認現為系爭
02 建物之占有人，應具有事實上之管領力，即負有建築法第77
03 條第1項規定，課予建築物之所有權人、使用人維護建築物
04 合法使用與其構造及設備安全狀態之義務。

- 05 3. 本件被告於108年6月27日派員前往現場勘查，查獲系爭建築
06 物商場（使用類組B-2）、辦公室（使用類組G-2）有變更作
07 為停車場（使用類組C-2）使用之情事，認原告違反建築法
08 第77條第1項規定，爰依同法第91條第1項第2款規定以109年
09 4月8日中市都管字第10900549481號函附裁處書（第1次處
10 分）裁處原告6萬元罰鍰，並應於109年5月8日前恢復原狀或
11 補辦手續，原告不服，提起訴願，經臺中市政府109年8月26
12 日府授法訴字第1090116991號訴願決定駁回，提起訴訟，經
13 本院109年度訴字第256號判決駁回；嗣被告復於109年6月2
14 日再度前往現場勘查，發現系爭建物仍持續作停車場違規使
15 用，此有109年6月2日現場會勘照片比對系爭建物竣工圖
16 （本院卷第127、191-201頁）所示仍有數台汽車停放於停車
17 格內，及被告到庭陳述略以：「圖上畫一紅筆XX就是代表現
18 場被拆掉的牆，照片中鐵捲門本來是車道共用水泥牆的一部分，
19 B1-1與B1-2間有隔間，指證本院卷第191頁，紅筆編號1
20 7、19、20、23、25拍攝箭頭指涉紅筆打XX所在的圖面中間
21 的幾道牆都是，當庭以黃色螢光筆標示車道共用水泥牆，該
22 共用水泥牆靠近圖面上的編號④下方的橫線，沒有轉彎，裁
23 處是針對建物現況做裁處，現場建築物就是沒有商場和辦公
24 室的樣態，且畫設很多停車格，裁處標的也是以狀態責任裁
25 處，並未針對原告有無變更的行為做裁處」等語（本院卷第
26 222、223、305頁），及109年6月2日會勘紀錄：「本案領有
27 本局84中工建使字第478號使用執照，地下一層原用途為商
28 場(B2)、辦公室(G2)、停車空間，經現場勘查現況仍持續作
29 為停車場(C2)使用，違反建築法第77條第1項規定」（本院
30 卷第127頁），及原處分裁罰理由：「建築物所有權人、使
31 用人未維護建築物合法使用與其構造及設備安全」（本院卷

第31頁），可知被告係以系爭建築物原用途為商場及辦公室，原告卻仍持續違法供作停車場使用，未維護建築物合法使用與其構造及設備安全之「狀態責任」而進行裁處並命停止使用。至於系爭建物通往地下一層車道旁水泥牆壁（即竣工圖所示編號4），並非本案裁處標的，亦不在裁處範圍內，故原告爭執系爭水泥牆壁為共有部分，管理委員會並未點交，其無事實支配管領力，亦非所有權人，原處分命原告應恢復原狀即屬有誤，被告以「行為責任」之違規事實，而依「狀態責任」規定加以裁罰云云，顯有誤解，而無可採。綜上，原告確有將系爭建築物商場（使用類組B-2）、辦公室（使用類組G-2）部分，未合法使用而作為停車場（使用類組C-2）使用之情事，且未依第1次處分所命於109年5月8日前恢復原狀或補辦手續，持續作停車場使用，有未維護建築物合法使用與其構造及設備安全之違規行為，違反建築法第77條第1項之規定，被告依同法第91條第1項第2款規定以原處分裁處原告6萬元罰鍰，並命停止使用，核無違誤。

4. 又被告於109年6月2日會勘後，已以109年6月10日中市都管字第1090108825號函送會勘紀錄予原告，會勘紀錄載明「本案領有本局84中工建使字第478號使用執照，地下一層原用途為商場(B2)、辦公室(G2)、停車空間，經現場勘查現況仍持續作為停車場(C2)使用，違反建築法第77條第1項規定」，並以109年7月22日中市都管字第1090138388號函通知原告系爭建物未維護建築物合法使用商場(B-2)、辦公室(G-2)仍持續違規作為停車場使用，迄今未依建築法相關規定完成補辦手續或恢復原狀，請於109年8月28日前陳述意見等（本院卷第125-127、149-150頁），可知被告以系爭建物仍違規供停車場之使用，而違反建築法第77條第1項課予之狀態責任而裁罰，並無不明確之情事，是原告主張被告未指出原告有何違反狀態責任之違規事實云云，並無可採。至於原告主張被告提出之竣工圖與原告委託建築師調閱之竣工圖不同，前者有儲藏室無樓梯、後者無儲藏室有樓梯，兩者並不

一致，且兩張圖與現場現狀均有出入乙節（本院卷第314、315頁），經查，前者為82年5月13日准予新建時之圖面（訴願卷第60、61頁），後者為82年7月13日准予更改後之圖面（本院卷第191、289頁），可知系爭建物82年5月13日准予新建時之圖面有儲藏室無樓梯，嗣於82年7月13日經核准變更刪除儲藏室並增設樓梯，兩者為變更前後之不同圖面，且變更前後地下一層圖面均顯示系爭建物應作為商場、辦公室使用，並無汽車停車場，是原告此節所指均與本件系爭建物之使用類組認定、違反使用類組之狀態無涉，無論變更前後有無儲藏室或樓梯，均未影響本件裁罰據以認定系爭建物未合法使用之情事。

5. 原告主張系爭建物其於98年拍賣取得前，即已供停車場使用，其並無拆除系爭建物與車道間之水泥牆等節，並提出系爭建物拍賣公告上記載「九、建物查封時，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」及訴外人朱美鳳承租建商歐李崇德所有地下一層之車位租賃契約為憑。經本院依職權調閱臺中地院97年度執字第18157號執行事件卷宗查核無訛。又系爭建物之富貴春大樓管理委員會於111年1月22日以陳述意見狀表示，社區通往地下一層之車道共用牆由歐姓所有權人拆除，區分所有權人會議並無決議同意拆除行為，因為是違法營業的行為。該管理委員會於87年12月7日組織成立，管理委員會並未代為管理地下一層停車位之租賃，因為地下一層是原所有權人非法變更為地下停車場，社區委員會才會花費這多年的時間來恢復原牆面，區分所有權人會議或管理委員會從未決議同意地下一層作為停車使用等語（本院卷第335頁），以及第三人於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，原所有權人在未經區分所有權人會議同意下，違法拆除

01 系爭建物與車道間水泥牆，並於系爭建物劃設停車格供作停
02 車場使用，已有未維護系爭建物合法使用之違法狀態，原告
03 雖非拆除該車道水泥牆、地下一層分戶牆、劃設停車格而變
04 更違法使用之行為人，惟其於98年拍賣取得系爭建物後，依
05 法亦應負有維護系爭建物合法使用與其構造設備安全之義
06 務，並不得以其拍定買受時之狀態作為繼續違法使用之理
07 由。是原告主張其經法院拍賣程序取得系爭建物即為停車場
08 使用，並非原告等擅自變更，被告恣意選擇處罰之對象即原
09 告進行裁罰云云，並非可採。

10 6. 又本件原處分裁處者既係原告未維護系爭建物商場及辦公室
11 之合法使用，而為停車場之違規使用部分，故原告另爭執被
12 告通知其補辦手續包括辦理使用執照變更內容涉及共用部分
13 需檢附全體區分所有權人同意之資料，或被告曾通知系爭建
14 物所在之富貴春大樓之管委會配合所有權人（即原告）就擅
15 自變更系爭建物地下一層車道牆壁部分之恢復原狀或補辦手
16 續（本院卷第59頁），及原告已數次申請變更使用執照，均
17 遭被告以涉及共用部分變更未檢附公寓大廈相關證明或同意
18 文件，而予退件等語，核屬原告申請變更使用執照補辦手續
19 經被告否准有無理由之問題，並非本件所得審酌之範圍。再
20 者，原告對於系爭建物之商場及辦公室部分，有事實上管領
21 力，本可停止供作停車場使用或恢復原狀；而本件原處分亦
22 僅係命原告停止系爭建物商場及辦公室供作停車場使用部
23 分，並非命原告將車道水泥牆恢復原狀，即便未恢復水泥牆
24 之前，原告仍可依使用類組合法使用系爭建物，與管理委員
25 會或全體區分所有權人是否配合均屬無涉，故原告主張系爭
26 建物管理委員會或全體區分所有權人不願履行協力義務配合
27 辦理，致原告等無法於期限內完成「恢復原狀」或「補辦手
28 續」等改善行為，自不可歸責於原告等詞，自難採信。

29 7. 綜上所述，本件原告有建築法第77條第1項規定未維護系爭
30 建物之商場、辦公室之合法使用，變更作為停車場使用之違
31 規事實，被告以原處分裁處原告罰鍰並命停止使用，並無違

誤；訴願決定予以維持，並無不合；原告請求撤銷原處分及訴願決定，難認有據，應予駁回。

(四)本件判決基礎已經明確，兩造其餘的攻擊防禦方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，無一一論述的必要，併予敘明。

六、結論：原告之訴為無理由。

中 華 民 國 111 年 5 月 12 日

臺中高等行政法院第二庭

審判長法 官 劉錫賢

法 官 莊金昌

法 官 楊蕙芬

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書（均須按他造人數附繕本）；如於本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（須附繕本）。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。

01

(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本及委任書。

02

中 華 民 國 111 年 5 月 12 日

03

書記官 林昱紋