

臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第四庭

114年度訴字第684號

115年7月29日辯論終結

原告 邱裕仁
被告 新北市政府工務局

代表人 馮兆麟
訴訟代理人 林文翔（兼送達代收人）

洪毓文
陳韋陵

上列當事人間建築法事件，原告不服新北市政府中華民國114年5月14日新北府訴決字第1140465468號（案號：1143120293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

壹、程序事項：按行政訴訟法第111條規定：「（第1項）訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但經被告同意或行政法院認為適當者，不在此限。（第2項）被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。（第3項）有下列情形之一者，訴之變更或追加，應予准許：……二、訴訟標的之請求雖有變更，但其請求之基礎不變。……」查原告於民國114年7月14日起訴時，訴之聲明原為：「被告應撤銷新北市工務局於114年3月4日，新北工使字第1140357754號，所為之建築物限期改善或補辦手續行政處分，連帶撤銷新北府訴決字第1140465468號訴願決定，同時撤銷訴願決定以及原處分，並確認上述處分皆已違法。被告援引新頒布法規（84年修正後建築法第77條等法規），

01 強行要求82年已存在合法既存建物，應配合新法（84年增
02 修/頒定之建築法新法條），得以溯及既往的強硬行政處
03 分。已違背最高行97判字第224號判例對已合法存在建築
04 物，以新法要求變更，不符比例原則及信賴保護原則。應即
05 撤銷對系爭房屋限期改善或補辦手續要求。應協助認定本系
06 爭房屋確屬既存建物（符合新北市政府所規範之既存建物之
07 認定資格），即現有居室於82年之前，的確符合當時法規範
08 圍下已完成增設，亦屬新法規範前已存之自用既存建物。因
09 此，系爭建物並未觸犯新北市工務局指摘已違反相關法規事
10 件，過程中，被告始終堅持透過看圖編故事，配合製造行政
11 責任斷點（現場勘定者和案件承辦人火速進行替換動作），
12 以利強行對本人施行違法行政處分，同時亦透過撤銷公文手
13 段，企圖製造行政疏失的責任斷點，亦變本加厲要求系爭建
14 物應配合限期完成申請或補辦手續等威逼手段，事實上系爭
15 建物現況居室，購入後未發生過行機關對系爭房屋所編造各
16 種違法事由，但卻反覆遭受以新法課予狀態責任及限期改善
17 及補辦手續等不合法之行政指控，請求高等法院對此欺壓行
18 政作為，判定違法行政。本人針對被告持續採行違法不當作
19 為（被告所寄函文及相關行政處分如附件所示），已嚴重損
20 及本人及系爭房屋權益，檢附資料對被告依法提起行政訴
21 訟，以確保本人及系爭房屋合法權益。請求釐清系爭建物及
22 居室身份，確認屬於已合法存在既存建築物亦為合法存在的
23 既存居室。」（本院卷一第13至15頁），先後於114年9月12
24 日、114年10月27日具狀變更聲明（本院卷一第287、371至3
25 73頁），復於114年11月25日準備程序當庭變更聲明為：
26 「原處分（即被告114年3月4日新北工使字第1140357754號
27 函）及訴願決定（即新北市政府114年5月14日新北府訴決字
28 第1140465468號【案號：1143120293號】訴願決定書）均撤
29 銷」（本院卷一第436至437頁）。被告對原告變更訴之聲明
30 無意見，並為言詞辯論，且此之變更尚無礙於訴訟終結及他
31 造訴訟上之攻擊防禦，爰予准許。

貳、事實概要：

一、原告所有門牌號碼○○市○○區○○路00號0樓建物（領有73土使字第594號使用執照【下稱系爭使用執照】，土地使用分區為住宅區，層棟為5層2棟，類別及組別為H類2組，下稱系爭建物）。被告前因陳情事件，於110年5月4日派員會同原告父親至系爭建物勘查，發現系爭建物有4間居室3間浴廁之情形（下稱110年5月4日會勘）。被告認原告有未經核准擅自變更分間牆及增設浴廁等擅自室內裝修之情形，違反建築法第77條第1項、第77條之2第1項第1款規定，依建築法第91條第1項第2款、第95條之1第1項規定，以110年5月14日新北工使字第1100876674號函（下稱110年5月14日處分）限原告於110年6月18日前恢復原狀或補辦手續。

二、被告再因陳情事件，於113年11月5日通知原告將派員檢查，並於同年月22日派員會同原告至系爭建物勘查，發現系爭建物有4間居室4間浴廁，並告知原告得陳述意見（下稱113年1月22日會勘）。原告分別於113年11月25日、113年12月3日陳述意見，被告認原告未維護系爭建物合法使用與其構造及設備安全，有違反建築法第77條第1項規定，依建築法第91條第1項第2款規定，以114年1月16日新北工使字第1140051073號函（下稱114年1月16日處分）處原告新臺幣（下同）6萬元，並限於114年4月20日前改善或補辦手續，屆期未改善或補辦手續，將連續處罰。原告不服114年1月16日處分，提起訴願，經被告重新審查114年1月16日處分，認其裁處權距110年5月14日處分限原告於110年6月18日前恢復原狀或補辦手續，因3年期間經過而消滅，以114年3月4日新北工使字第1140357323號函（下稱114年3月4日函）自行撤銷114年1月16日處分，受理訴願機關即新北市政府認被告114年1月16日處分已不存在，以114年3月12日新北府訴決字第1140196159號（案號：1143120134號）訴願決定（下稱114年3月12日訴願決定）為訴願不受理之決定。

01 三、嗣被告認原告未經核准擅自變更室內分間牆，有違反建築法
02 第77條第1項、第77條之2規定，以114年3月4日新北工使字
03 第1140357754號函（即原處分）限原告於114年4月10日前改
04 善或補辦手續。原告不服原處分，提起訴願，遭新北市政府
05 以114年5月14日新北府訴決字第1140465468號(案號：11431
06 20293號)訴願決定駁回(即訴願決定)，原告仍不服，提起本
07 件行政訴訟。

08 參、原告主張：

09 一、程序方面：

10 （一）原告先前未對110年5月14日處分提起行政爭訟，且亦未曾
11 收過110年5月14日處分之相關資料，而本件起訴時，原告
12 即陳明訴訟類型為撤銷訴訟，其後再具狀僅是明確敘述訴
13 訟類型，並非訴之追加或變更。

14 （二）被告於114年3月4日撤銷114年1月16日處分，又以相同標
15 的、事實再次處分，違反行政行為之安定性。而114年1月
16 16日處分撤銷後，未重新調查即另行處分，形成行政濫
17 用、違反行政程序法第12、13條之規定。

18 （三）原告至今尚未依原處分所訂期限，於114年4月10日前進行
19 改善或補辦之手續。

20 二、原處分與憲法原則相悖：

21 （一）系爭建物居室於82年購入前已屬既存建物，被告所援引新
22 法頒布前即合法存在（有4間居室及4間浴廁），並已合法
23 自用多年，原告持有系爭建物期間未受違建或安全爭議處
24 分，表示行政機關已默示承認其合法狀態。但被告透過本
25 案及前案，反覆要求原告負狀態責任，並要求系爭建物限
26 期改善或補辦手續，已明顯違背法令。

27 （二）基於「法律不溯及既往」原則（憲法第23條、行政程序法
28 第6條等規定參照），被告要求系爭建物配合新建築法規
29 更嚴格規範、並限期改善或補辦手續，已逾必要程度，嚴
30 重違背憲法精神。行政程序法第6條亦明定法律或自治法
31 規非有明文不得溯及既往，被告所援引新法規皆未授權對

01 既存合法建物追溯適用，行政機關要求限期改善或補辦手
02 續等行政處分，即屬違法。

03 (三) 基於「信賴保護原則」(人民對已合法建物之使用狀態有
04 信賴期待)，系爭建物居室於原告購入前即已存在，原告
05 持有系爭建物逾30年期間未受違建或安全爭議處分，表示
06 行政機關已默示承認其合法狀態。然而，被告卻要求原告
07 對既存合法建物負狀態責任，並配合更嚴格新建築法規，
08 限期改善或補辦手續等不合理行政處分，已破壞百姓信賴
09 保護期待，明顯違背法令。

10 (四) 基於「行政處分無明確法律授權」(屬「無法律保留」之
11 違法處分)，被告要求原告針對既存合法建物即系爭建物
12 負狀態責任，並要求系爭建物合法居室配合新建築法規審
13 核通過(建築物一定規模以下免辦理變更、限期補辦室內
14 裝修合格證明)，限期改善或補辦手續等不合理要求，皆
15 未依據明文授權法規，即對系爭建物追溯適用，原處分明
16 顯違背憲法「無法律保留」，是違法處分。被告援引新修
17 正建築法第77條第1項、建築法第77條之2、內政部頒布96
18 年2月26日台內營字第0960800834號令(下稱內政部96年
19 令)等，或透過判例間接引用新修正建築法條款，抑或建
20 築物室內裝修管理辦法，皆以新法要求原告限期改善或補
21 辦手續等行政處分，屬未明文授權對系爭建物追溯適用，
22 故原處分即屬違法。

23 (五) 基於「違反比例原則與平等原則」(憲法第7條與第23
24 條)，系爭建物居室，原告持有逾30年期間未受違建或安
25 全爭議處分，顯示行政機關已默示承認其合法狀態。然
26 而，被告卻要求系爭建物之原建築配合更嚴格新建築法
27 規，並限期改善或補辦手續等不合理要求，已明顯違背憲
28 法比例原則。

29 三、系爭建物之現況已存在多年，並無公共安全之疑慮：

30 (一) 系爭建物之4間浴室現況於82年前即已存在，距離內政部9
31 6年令及建築法修正已有10餘年，既然狀態形成於法律存

在之前，原告不應被課以建築法第77條或第91條之責任，且原告不應承擔歷史既存差異之絕對復原義務。原告購屋後30餘年間，均為自住使用，未曾增設或改裝，亦無出租或營業行為，更無公安事故，顯示現況屬既存格局而非新生之違規行為。若僅因竣工圖不符即裁罰，既未增加公共安全保障，反而侵害財產權與居住安定，違反比例原則。

(二) 被告質疑原告所提供歷史照片之真偽，但其並未提出任何鑑定或專家意見，其推測欠缺證據能力。且被告一方面指控照片不可信，另一方面又稱即使不採照片仍構成違規，可見被告自我矛盾甚明。

(三) 110年5月14日處分確已逾期，被告於114年3月4日函承認原告所提既存格局事證屬實，形成信賴基礎。卻又另立原處分再度對原告追訴，顯然違反「一事不再理」與「信賴保護原則」，使原告陷於長期不安，逾越行政裁量合理界限。

(四) 被告於調查程序上，僅憑竣工圖與現況不符即推定系爭建物違法，未查清歷史形成時點，也未進行安全鑑定，違反職權調查義務，並要求原告以特定照片格式提供事證，原告依規提交後，卻遭被告以「格式不符」或「疑似偽造」而否認其照片真實，剝奪原告陳述與舉證權，違反正當程序保障，本件程序瑕疵已嚴重到足以撤銷原處分。

(五) 原告既未新增浴廁，也無任何危險可排除，自然不符合要件。系爭建物現況已存在三十餘年，未造成公共安全危害，若僅因竣工圖不同即裁罰，既未能達成防止危險的目的，反而過度侵害人民權利。

四、被告兩次勘查皆採行目測方式進行勘定，輔以事後想定方式提供法院套繪平面圖，所套繪浴廁範圍假定為真，於該圖示所標註浴廁範圍，預估將占室內可用面積6分之1，且據總面積26.41坪推算，被告預想呈現浴廁總面積將達4.4坪框列範圍。反之，原告全程皆以科學尺規對各間浴廁逐一實際丈量，並詳實記錄各浴廁尺寸於試算表中，加計4間浴廁總面

01 積僅占2.47坪(8.15平方公尺)，亦即4間浴廁際總面積，僅
02 占竣工圖室內可用面積約11分之1。評估被告兩次勘查全程
03 皆採目測進行，而後僅憑記憶模式輔以臆測方式進行平面圖
04 套繪後，便草率充當事證，原告有別於被告極不嚴謹作為，
05 全部採行科學方式，並於過程中使用科學尺規逐一記錄，不
06 僅取得最客觀的科學實據，且用可重覆驗證之計算公式進行
07 面積推算，再依正確比例套繪出最符合邏輯平面圖，無論於
08 面積推導及比例試算，過程皆以最科學且兼具邏輯的方式進
09 行推導，始提供法院作為可信賴的完整事證圖示。又進一步
10 說明關於被告113年11月22日會勘紀錄之現場照片，系爭建
11 物第4間居室於原竣工圖為餐廳，長年以來亦為倉庫及客廳
12 功能，然現場卻有床鋪擺設之部分，係因原告之父親於113
13 年間有看護之需求，故而將倉庫及第4間居室空間進行調
14 整，現已恢復倉庫及客廳功能等語。

15 五、爰聲明：訴願決定及原處分均撤銷。

16 肆、被告答辯：

17 一、系爭建物係屬非供公眾使用建築物。系爭建物原核准格局
18 為：「3臥室、1客廳、1餐廳、1廚房、2浴廁、2陽台」；現
19 況格局為「4間居室、4間浴廁」，與原核准使用執照之平面
20 圖不符，系爭建物涉及未經核准擅自變更室內分間牆及增設
21 浴廁，違規事實明確。

22 二、原告未依原處分於114年4月10日前辦理改善、補辦手續，且
23 被告查無系爭建物有申請建築物室內裝修許可、檢送系爭建
24 物依原使用執照核准圖說改善之相關證明。而系爭建物為非
25 供公眾使用建築物之集合住宅，其增設2間浴廁，依內政部9
26 6年令認有必要辦理室內裝修審查許可。

27 三、依最高行政法院105年度判字第114號判決意旨，建築法第77
28 條第1項課予建築物所有權人、使用人維護建築物合法使用
29 及構造設備安全的抽象義務，只要建築物出現不符法定狀
30 態，即構成「狀態責任」，不以特定行為存在為要件。鈞院
31 110年度訴字第1051號判決進一步指出，依內政部00年令，

01 集合住宅若增設浴廁或居室造成分間牆變更，應先申請室內
02 裝修許可，否則即屬非法使用，所有權人或使用人若不排除
03 該狀態，主管機關得依建築法第91條第1項第2款裁罰。鈞院
04 111年度訴字第1276號判決亦認定，所有權人有義務透過政
05 府資訊公開管道查詢建物現況是否符合法令，即使違法狀態
06 係前屋主所造成，仍不影響現任所有權人之責任。揆諸前開
07 判決意旨，原告自105年間信託登記為系爭建物所有權人，
08 具使用、收益及處分權，依法即屬「狀態責任」義務人。經
09 被告於113年11月22日會勘，系爭建物原核准格局為「3臥
10 室、1客廳、1餐廳、1廚房、2浴廁及2陽台」，現況卻增設1
11 間居室及2間浴廁，與竣工圖不符，已違反建築法第77條第1
12 項規定。縱使該違法狀態並非原告所為，仍不得免責，違規
13 事證明確，被告依法裁處，屬於允當。另原告於105年間登
14 記為所有權人時，建築法第77條及內政部00年令均已生效，
15 原告不得主張不知。被告於110年5月14日處分曾命原告限期
16 改善，後以114年3月4日函撤銷114年1月16日處分，僅因新
17 北市政府處理違反建築法使用管理規定事件裁罰基準(下稱
18 裁罰基準)有疑義，並未肯認建物合法，且同日另行作成原
19 處分。原告誤認撤銷即表示系爭建物現況合法，主張信賴保
20 護，尚不足採。

21 四、建築法第77條第1項課予建築物所有權人、使用人維護合法
22 使用及構造設備安全的抽象義務，只要建築物出現不符法定
23 狀態，即屬違反，與行為人或照片真實性無關。系爭建物經
24 查獲與竣工圖不符，違規事實已成立。原告於113年11月25
25 日陳述意見書及114年2月3日訴願書（補充說明）所附照
26 片，僅為縮圖印出，未提供實體照片，比例不一致且日期字
27 體位置未呈現合理變動，顯有事後加工之嫌。再比對所附
28 「歷史照片」與113年11月22日會勘現場照片，皆可見第2間
29 廁所及大門前地磚有修補痕跡，但110年5月4日會勘照片同
30 處地磚完整，三段時間照片出現矛盾，且與113年現場照片
31 過於雷同，合理懷疑原告所提出之81、82年照片為偽造。

01 五、原告為系爭建物所有權人，依法負有維護系爭建物符合法定
02 使用狀態之義務。系爭建物現況格局與系爭使用執照竣工圖
03 不符，已違反建築法第77條第1項規定，且原告對系爭建物
04 具有實質管領力，被告依建築法第91條第1項命限期改善或
05 補辦手續，並無違誤。依最高行政法院105年度判字第114號
06 及鈞院110年度訴字第1051號、111年度訴字第1276號判決意
07 旨，建築物所有權人或使用人只要建物出現不符法定狀態，
08 即負「狀態責任」，不問違規行為人為誰。內政部96年令亦
09 明定集合住宅增設浴廁或居室造成分間牆變更者，應申請室
10 內裝修許可，否則即屬非法使用。原告自105年間信託登記
11 為所有權人，依法即屬狀態責任義務人，應透過政府資訊公
12 開管道查詢並排除違法狀態。經113年11月22日會勘，系爭
13 建物原核准格局為「3臥室、1客廳、1餐廳、1廚房、2浴廁
14 及2陽台」，現況卻增設1間居室及2間浴廁（共4間居室、4
15 間浴廁），與竣工圖不符，違規事證明確。縱使該違法狀態
16 並非原告所為，仍不得免責，原告未善盡管理維護責任，違
17 反建築法第77條第1項規定，被告依法裁處限期改善或補辦
18 手續，屬於允當。

19 六、被告始終未認定系爭建物為合法建物，本案亦無信賴保護原
20 則之適用。原告於105年間信託登記為所有權人時，建築法
21 第77條第1項及內政部00年令均已生效，原告自難主張不
22 知，並應負維護建築物合法使用與安全之責。因人民陳情違
23 規情事，被告於110年5月4日會勘後，於同年5月14日作成11
24 0年5月14日處分，命原告限期恢復原狀或補辦手續；114年3
25 月4日函雖撤銷114年1月16日處分，但僅因裁罰基準有疑
26 義，並未肯認系爭建物合法，且同日另行作成原處分。承辦
27 人員亦多次告知系爭建物缺失，原告卻誤認撤銷即表示現況
28 合法，實屬誤解。是以，被告未表現容許系爭建物現況違法
29 使用之決策或宣示，原告主張信賴保護原則，尚不足採。

30 七、原告於113年11月25日陳述意見書及114年2月3日訴願書（補
31 充說明）所附81、82年照片，因僅為縮圖印出，未提供實體

01 照片，比例不一致且日期字體位置未呈現合理變動，顯有事
02 後加工之嫌。再比對113年11月22日會勘照片與原告所稱歷
03 史照片，皆可見第2間廁所及大門前地磚有修補痕跡，但110
04 年5月4日會勘照片同處地磚完整，三段時間之照片出現矛
05 盾，且所謂木紋貼皮地磚位置幾近相同，難符一般經驗法
06 則，合理懷疑為偽造。另第3間房窗邊牆紙與海報持續保存
07 三十餘年，縱稱愛物惜物，仍難謂合理，亦加深照片不實之
08 疑。惟依建築法第77條第1項，所有權人、使用人負有維護
09 建築物合法使用與安全之義務，只要建物存在不符法定狀
10 態，即構成違反，不問違規行為人或照片真實性。系爭建物
11 現況與竣工圖不符，違規事實已成立，原告仍應負狀態責任
12 等語。

13 八、爰聲明：原告之訴駁回。

14 伍、本院之判斷

15 一、前開事實概要欄之事實，有土地建物查詢資料（本院卷一第
16 273頁）、系爭使用執照（本院卷一第197至199頁）、被告1
17 10年5月4日會勘紀錄（本院卷一第201至204頁）、被告110
18 年5月14日處分（本院卷一第205至211頁）、被告113年11月
19 5日新北工使字第1132193035號函（本院卷一第45至46
20 頁）、被告113年11月22日會勘紀錄（本院卷一第213至217
21 頁）、原告113年11月25日陳述意見書（本院卷一第219至22
22 1頁）、原告113年12月3日陳述意見書（本院卷一第223至22
23 5頁）、被告114年1月16日處分（本院卷一第227至235
24 頁）、原告114年1月22日訴願書（本院卷一第267至272
25 頁）、原告114年2月3日訴願書（補充說明）（訴願卷第23
26 至32頁）、被告114年3月4日函（本院卷一第237至239
27 頁）、新北市政府114年3月12日訴願決定（本院卷一第241
28 至244頁）、原處分（本院卷一第245至251頁）、訴願決定
29 （本院卷一第253至262頁）等在卷可稽，堪認屬實。

30 二、應適用法令及法理

31 （一）建築法

- 01 1、第1條規定：「為實施建築管理，以維護公共安全、公共交
02 通、公共衛生及增進市容觀瞻，特制定本法；本法未規定
03 者，適用其他法律之規定。」
- 04 2、第2條第1項規定：「主管建築機關，在中央為內政部；在直
05 轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。」
- 06 3、第77條第1、3、5項規定：「（第1項）建築物所有權人、使
07 用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。…（第3
08 項）供公眾使用之建築物，應由建築物所有權人、使用人定
09 期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證，
10 其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報。非供公眾使用
11 之建築物，經內政部認有必要時亦同。…（第5項）第三項
12 之檢查簽證事項、檢查期間、申報方式及施行日期，由內政
13 部定之。」
- 14 4、第77條之2第1項第1款規定：「建築物室內裝修應遵守左列
15 規定：一、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，
16 非供公眾使用建築物，經內政部認有必要時，亦同。但中央
17 主管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審
18 查。」
- 19 5、第91條第1項第2款規定：「有左列情形之一者，處建築物所
20 有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣六萬元以上
21 三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善
22 或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使
23 用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆
24 除，恢復原狀或強制拆除：二、未依第七十七條第一項規定
25 維護建築物合法使用與其構造及設備安全者。」
- 26 6、第95條之1第1項規定：「違反第七十七條之二第一項或第二
27 項規定者，處建築物所有權人、使用人或室內裝修從業者新
28 臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦，逾
29 期仍未改善或補辦者得連續處罰；必要時強制拆除其室內裝
30 修違規部分。」

01 (二) 建築法第77條第5項授權訂定之建築物公共安全檢查簽證
02 及申報辦法(下稱簽證及申報辦法)第5條規定：「防火
03 避難設施及設備安全標準檢查申報期間及施行日期，如附
04 表一。」查系爭建物樓層數為「地上5層」，為5層以下之
05 「集合住宅(H類2組)」，尚未列入上開附表1之建築物公
06 共安全檢查申報範圍，屬裁罰基準第3點第1項附表2規定
07 之「其他場所」。

08 (三) 裁罰基準第3點第1項附表2規定(111年4月29日修正)：
09 【「違反規定：建築法第77條第1項、建築法第91條第1項
10 第2款『公共安全檢查缺失』、『建築物用途分類：其他
11 場所』第3型』」、「裁處罰鍰基準：第1次限期1個月改
12 善或補辦手續。第2次處罰鍰6萬元。…併處限期3個月改
13 善或補辦手續或停止使用。」、「裁罰對象：一、第1
14 次、第2次處罰使用人並副知建築物所有權人。」】

15 (四) 內政部96年令：「依據建築法第77條之2第1項第1款規
16 定，指定非供公眾使用建築物之集合住宅及辦公廳，除建
17 築物之地面層至最上層均屬同一權利主體所有者以外，其
18 任一戶有下列情形之一者，應申請建築物室內裝修審查許
19 可：一、增設廁所或浴室。二、增設2間以上之居室造成
20 分間牆之變更。」

21 (五) 前開裁罰基準附表規定與內政部96年令所揭內容，僅係就
22 建築法裁罰違規行為時之細節性、技術性規定，未增加法
23 律所無之限制，俾利正確涵攝構成要件事實、認定行為次
24 數、統一裁罰標準等事宜，所訂頒之行政規則，自應作為
25 主管機關依職權認定事實、適用法律之準據，並得作為執
26 法機關認事用法之參考，合先敘明。

27 三、原告應依建築法第77條第1項規定負有維護建築物合法使用
28 與構造設備安全之「狀態責任」：

29 (一) 按建築法第77條第1項規定，建築物所有權人、使用人被
30 法律課予維護建築物於法定狀態(建築物受到合法使
31 用)，以及建築物之構造與設備安全(抽象的行政法上義

務），此等義務並未被預設須以特定面貌的「行為」來履行，只要建築物出現不符法律所要求的狀態，即出現法所欲排除的危險狀態，自己構成狀態責任義務的違反，並非必須有導致違規狀態的人之行為存在，其所歸責於「所有權人或使用人」者即是「狀態責任」（參照最高行政法院106年度判字第682號判決）。故建築法第77條第1項規定課予建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與構造安全之責任，其責任內容係以物為中心之「狀態責任」，非「行為責任」，即非以造成危險狀態之行為人為義務人，而係基於公益目的，就對於物有實際上管領能力之人（例如所有權人或使用人），課予此種維護建築物合法使用與構造安全狀態之義務，故建築物發生非法使用及構造不安全之情狀，縱非肇因於所有人或使用人所為，仍不能解免所有人或使用人依建築法第77條第1項應負之行政法上義務，合先敘明。

（二）經查，原告主張：依其提供之現場照片已呈現系爭建物過往之格局，系爭建物據前屋主明確表示向建商購入時已為上述狀況，原告家人於82年購買系爭建物至今，亦維持建物當時狀態維護使用至今，未擅自變更用途、房屋構造，被告要求原告改善未符合憲法相關保障原則云云。惟查，非供公眾使用建築物之集合住宅，且整棟建築物所有樓層非屬同一權利主體所有者，任一戶有增設廁所或浴室，或增設2間以上之居室造成分間牆變更的室內裝修情形，不論其未經許可擅自從事此等室內裝修的行為，是否另就其違法行為而依同法第95條之1第1項規定處以罰鍰或限期改善或補辦，就該建築物未經室內裝修審查許可而為室內裝修後的非法使用，已屬不合建築法所定之合法使用狀態，建築物所有權人或使用人依同法第77條第1項規定，負有保持該建築物符合合法使用狀態的義務，因故意或過失而不排除該非法使用狀態，因而不履行其維護建築物符合合法使用狀態之狀態責任義務者，主管機關仍得另依同法第

91條第1項第2款規定，處建築物所有權人或使用人該條項款所定之罰鍰，並命限期改善或補辦手續。觀諸系爭使用執照(本院卷一第197至199頁)，可知系爭建物屬於集合住宅，而集合式住宅結構涉及公共安全之維護，因此建築法賦予建築物所有權人或使用人，保持該建築物符合合法使用狀態的義務，確認其所占有並管領之建築物現況是否符合現行建築法令要求。原告縱非系爭建物之實際變更分間牆及增設浴廁之行為人，仍負有建築法第77條第1項所定建築物所有權人應負維護建築物合法使用之狀態責任，非屬無據。

(三) 次查，建築法第77條第1項規定課予建築物所有權人及使用人者係「狀態責任」，只要建築物出現不符法律要求之狀態，違規情事即已成立，縱使該違法狀態並非所有權人或使用人所為，仍不得解免其責任。系爭建物原核准內容為3間居室、2間浴廁，現況則為增設1間居室、2間浴廁(共計4間居室、4間浴廁)，已屬不合建築法所定之合法使用狀態，原告主張系爭建物現況於前屋主向建商購入時已存在一事，縱令屬實，亦不影響其違反建築法第77條第1項規定之情形。從而，原處分於法並無違誤。

(四) 再查，被告前於110年5月4日派員至系爭建物勘查，發現有未經核准擅自變更分間牆及增設衛浴之室內裝修情事，被告認原告未維護系爭建物合法使用與其構造及設備安全，已違反建築法第77條第1項規定，遂依同法第91條第1項第2款及裁罰基準第3點第1項附表2規定，以110年5月14日處分限期原告於110年6月18日前依法恢復原狀或補辦手續，此有被告110年5月4日會勘紀錄、110年5月14日處分(本院卷一第201至207頁)在卷可稽。嗣被告於113年11月22日再次派員至系爭建物勘查，發現系爭建物仍涉有未經核准擅自變更分間牆及增設衛浴之室內裝修情事，並未改善或補辦手續，有被告113年11月22日會勘紀錄及現場照片可憑(本院卷一第213至217頁)，被告認原告未維護系

01 爭建築物合法使用與其構造及設備安全，涉及第2次違反
02 建築法第77條第1項規定，遂依同法第91條第1項第2款及
03 裁罰基準第3點第1項附表2規定，以114年1月16日處分(本
04 院卷一第227至231頁)裁處原告，裁處原告6萬元罰鍰，並
05 限期於114年4月20日前改善或補辦手續完竣，僅係因被告
06 審認裁處時點距前次以110年5月14日處分命原告限期恢復
07 原狀或補辦手續，業已超過3年，有違行政罰法第27條第1
08 項及裁罰基準第3點第3項規定，遂依訴願法第58條第2項
09 規定，以114年3月4日函自行撤銷114年1月16日處分，非
10 屬無據。

11 (五) 從而，被告另以原告係第1次違反建築法第77條第1項規
12 定，依同法第91條第1項第2款及裁罰基準第3點第1項附表
13 2規定，以原處分限期原告於114年4月10日前改善或補辦
14 手續完竣，有系爭使用執照存根、使用執照竣工圖、113
15 年11月22日會勘紀錄及現場採證照片等(本院卷一第197至
16 199、527至555頁)附卷可稽，被告未曾認定系爭建物歷次
17 裝修合法、亦未對系爭建物有任何認定裝修合法之處分外
18 觀，原告亦無任何信賴基礎，則原告主張本件有信賴保護
19 原則之適用，難認有據。被告以原處分依法裁處原告，揆
20 諸前揭規定，洵屬有據。

21 四、綜上所述，被告認原告違反建築法第77條第1項規定，而依
22 同法第91條第1項第2款及裁罰基準第3點第1項附表2規定，
23 以原處分要求原告於114年4月10日前改善或補辦手續，核其
24 認事用法並無違誤，訴願決定遞予維持，亦無不合。原告訴
25 請撤銷原處分及訴願決定，為無理由，應予駁回。

26 五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及訴訟資
27 料經本院斟酌後，核與判決不生影響，無一一論述之必要，
28 併予敘明。

29 六、結論：本件原告之訴無理由。

30 中 華 民 國 115 年 8 月 17 日

31 審判長法官 鍾啟煌

法官 蔡鴻仁

法官 林常智

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院高等行政訴訟庭提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內補提理由書；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（均須按他造人數附繕本）。

三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，逕以裁定駁回。

四、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書（行政訴訟法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4項）。

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. 上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、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，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其代表人、管理人、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	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。

01

審訴訟代理人

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 115 年 8 月 17 日

03

書記官 陳又慈