

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32

# 最高行政法院判決

109年度判字第308號

上訴人 新北市政府工務局

代表人 朱惕之

訴訟代理人 林彥廷

方韻雯

被上訴人 邱璧如

上列當事人間建築法事件，上訴人對於中華民國107年10月25日臺北高等行政法院107年度訴字第744號判決，提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、被上訴人為新北市○○區○○路0段00號11樓之5建築物（下稱系爭建築物）之所有權人，系爭建築物領有82使字第1279號使用執照，屬總樓地板面積在500平方公尺以上之一般行政機關及公私團體辦公廳，位於商業區，屬建築法第5條所稱供公眾使用之建築物。上訴人於民國106年7月26日派員查察系爭建築物，發現系爭建築物有未經核准擅自變動室內分間牆（現況為4間居室、2間浴室）之違規情事，遂以106年8月3日新北工使字第1061520019號函請被上訴人於106年9月10日前以書面陳述意見並停止違規行為。嗣經上訴人於107年1月9日再度派員至現場複查，現場仍有未經核准擅自變更室內分間牆等違規情事，迄未恢復原狀或補辦手續，爰以被上訴人違反建築法第77條之2第1項第1款規定，依同法第95條之1第1項規定，以107年1月18日新北工使字第1070097787號函併附同文號處分書（下稱原處分）裁處被上訴人新臺幣（下同）6萬元罰鍰，並命立即停止違規行為且限於107年4月30日前恢復原狀或補辦手續。被上訴人不服，循序提起行政訴訟，訴請撤銷訴願決定及原處分。經原審107年度訴字第744號判決（下稱原判決）撤銷訴願決定及原處分，上訴

01 人不服，乃提起本件上訴。

02 二、被上訴人起訴主張及上訴人於原審答辯、聲明均引用原判決  
03 所載。

04 三、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：(一)依建築法第  
05 77條第1項規定，建築物所有權人、使用人被法律課予維護  
06 建築物於法定狀態（建築物受到合法使用），以及建築物之  
07 構造與設備安全（抽象的行政法上義務），此等義務並未被  
08 預設須以特定面貌之「行為」來履行，只要建築物出現不符  
09 法律所要求的狀態，即出現法所欲排除的危險狀態，構成「  
10 狀態責任」義務的違反，並非必須有導致違規狀態之人之行  
11 為存在，其所歸責於「所有權人或使用人」者即是「狀態責  
12 任」。又使用執照核發後，將建物作與原核定使用不合之「  
13 變更」之行為人，若是該建物所有權人或使用人，即同時負  
14 擔「行為責任」與「狀態責任」，而有違反建築法第73條第  
15 2項及第77條第1項規定之競合狀態。雖違反建築法第73條第  
16 2項及第77條第1項之法律效果，均應依同法第91條第1項規  
17 定處置。其中建築法第73條第2項之適用，係「行為責任」  
18 ，而建築法第77條第1項，則屬「狀態責任」。依相同法理  
19 ，供公眾使用建築物於使用執照核發後，作為原核定使用不  
20 合之室內裝修變更者，參照建築法第73條第2項說明，應由  
21 擅自變更之行為人負擔「行為責任」，此可由建築法第95條  
22 之1第1項規定之罰則，將行為人即「室內裝修從業」同納入  
23 義務人或受罰對象，即足證明。因此，上訴人與本件案例及  
24 法律不同之「狀態責任」見解，主張本件被上訴人違反建築  
25 法第77條之2第1項規定應負「狀態責任」云云，容有誤會。  
26 (二)系爭建築物現況之室內裝修並非被上訴人所為，業據被上  
27 訴人始終陳述明確，並提出買賣契約書為據，另陳稱系爭建  
28 築物所在之整棟大樓均與被上訴人所有系爭建築物為類似隔  
29 間及裝修，係由原屋主林秋芬等人於82年前向建商購買時即  
30 裝修成現況迄今，由系爭建築物室內管線等均妥封在水泥隔  
31 間牆內即足證明，若上訴人認被上訴人系爭建築物違法，而

01 對被上訴人裁罰，亦應對同大樓其他建築物所有權人裁罰等  
02 語，原審亦當庭命上訴人赴系爭建築物大樓現勘有無被上訴  
03 人所指事項，若有則應為相同處理，然上訴人迄未赴現場調  
04 查處理，同時陳稱不知被上訴人於購買系爭建築物之前是否  
05 已隔間成目前現況；參照上訴人2次勘查所附照片，足證系  
06 爭建築物相對應之管線均在隔間牆內，因此被上訴人主張自  
07 89年12月28日向訴外人林秋芬購買時系爭建築物時即為現況  
08 ，其未為本件室內裝修等語，即屬有據。況上訴人答辯稱被  
09 上訴人為所有權人應負狀態責任，故無庸舉證證明系爭建築  
10 物現況與使用執照不符之變更（4間居室、2間浴廁及分間牆  
11 室內裝修變更）行為人是被上訴人，原處分認違反建築法第  
12 77條之2第1項規定係「狀態責任」及裁罰非變更行為人之被  
13 上訴人，即不合法，應予撤銷。(三)上訴人雖舉原審法院104  
14 年度簡上字第113號判決意旨，主張違反建築法第77條之2第  
15 1項規定屬「狀態責任」，然上開判決認定建築物所有人之  
16 系爭建築物雖經買賣移轉，但旋經撤銷，是該建築物之所有  
17 權人自使用執照核發後迄經上訴人查獲時，均未變更，即所  
18 有權從未移轉，因此比照本院106年度判字第682號等判決意  
19 旨，應兼負行為責任及狀態責任，與本件事實並不相同，自  
20 難比附援引等語，爰將訴願決定及原處分均撤銷。

21 四、本院經核原判決撤銷訴願決定及原處分，並無違誤。茲就上  
22 訴意旨補充論斷於下：

23 (一)按建築法第5條規定：「本法所稱供公眾使用之建築物，為  
24 供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂及其他供公眾使用之  
25 建築物。」第77條之2規定：「(第1項)建築物室內裝修應  
26 遵守左列規定：一、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審  
27 查許可，非供公眾使用建築物，經內政部認有必要時，亦同  
28 。但中央主管機關得授權建築師公會或其地相關專業技術團  
29 體審查。二、裝修材料應合於建築技術規則之規定。三、不  
30 得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構  
31 造。四、不得妨害或破壞保護民眾隱私權設施。(第2項)

01 前項建築物室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業  
02 者辦理。……（第4項）前三項室內裝修申請審查許可程序  
03 、室內裝修從業者資格、申請登記許可程序、業務範圍及責  
04 任，由內政部定之。」第95條之1第1項規定：「違反第七十  
05 七條之二第一項或第二項規定者，處建築物所有權人、使用  
06 人或室內裝修從業者六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期  
07 改善或補辦，逾期仍未改善或補辦者得連續處罰；必要時強  
08 制拆除其室內裝修違規部分。」依建築法第77條之2第4項授  
09 權訂定之建築物室內裝修管理辦法第3條規定：「本辦法所  
10 稱室內裝修，指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地  
11 氈等之黏貼及擺設外之下列行為：一、固著於建築物構造體  
12 之天花板裝修。二、內部牆面裝修。三、高度超過地板面以  
13 上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。四、  
14 分隔牆變更。」第22條第1項規定：「供公眾使用建築物或  
15 經內政部認定之非供公眾使用建築物之室內裝修，建築物起  
16 造人、所有權人或使用人應向直轄市、縣（市）主管建築機  
17 關或審查機構申請審核圖說，審核合格並領得直轄市、縣（  
18 市）主管建築機關之許可文件後，始得施工。」  
19 (二)又按干涉行政上之義務人有「行為責任」及「狀態責任」二  
20 種。所謂「行為責任」係指因自身行為（包含作為與不作為  
21 ）肇致危險者，負有排除危險之義務；而「狀態責任」則係  
22 以對物之狀態具有事實管領力者，得以負責之觀點，課予排  
23 除危險、回復安全之義務。至於干涉行政上之責任人為何，  
24 則應依法律規定之意旨認定之。建築法係為「維護公共安全  
25 、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻」等目的，針對各種  
26 建築實施行為與建築物安全管理予以管制之法律。從建築法  
27 之規範架構，可區分為對建築實施行為之管制及對建築物本  
28 身之管制，其所課予之義務，即可依法律規定之意旨而區分  
29 為「行為責任」與「狀態責任」。依建築法第77條之2第1項  
30 第1款規定，供公眾使用建築物之室內裝修，應遵守申請審  
31 查許可之規定，即建築物室內裝修管理辦法第22條第1項所

01 規定，建築物起造人、所有權人或使用人於供公眾使用建築  
02 物之室內裝修行為，應向主管建築機關或審查機構申請審核  
03 圖說，審核合格並領得許可文件後，始得施工，顯見該規定  
04 係針對室內裝修行為所為之管制，課予其申請審查許可之義  
05 務，如有未經申請審查許可，擅為室內裝修者，應由擅自裝  
06 修之行為人負擔「行為責任」，而非對建築物本身管制之「  
07 狀態責任」。至於建築物所有權人應負之「狀態責任」，另  
08 有建築法第77條第1項規定：「建築物所有權人、使用人應  
09 維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」若有違反此義  
10 務，則依同法第91條第1項第2款規定：「有左列情形之一者  
11 ，處建築物所有權人、使用人……新臺幣六萬元以上三十萬  
12 元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦  
13 手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要  
14 時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復  
15 原狀或強制拆除：……二、未依第七十七條第一項規定維護  
16 建築物合法使用與其構造及設備安全者。」應由主管建築機  
17 關予以處分。

18 (三)經查，被上訴人係於89年12月28日與前手林秋芬簽訂建築物  
19 改良物買賣所有權移轉契約書，購入系爭建築物而為所有權  
20 人，該建物領有82使字第1279號使用執照，屬總樓地板面積  
21 在500平方公尺以上之一般行政機關及公私團體辦公廳，位  
22 於商業區，依內政部99年3月3日台內營字第0990801045號令  
23 ，屬建築法第5條所稱供公眾使用之建築物，上訴人於106年  
24 7月26日派員查察系爭建築物，發現系爭建築物有未經核准  
25 擅自變動室內分間牆（現況為4間居室、2間浴室，使用執照  
26 原始圖說並無隔間）之違規情事，遂函請被上訴人以書面陳  
27 述意見並限期停止違規行為，嗣經上訴人再度派員至現場複  
28 查，現場迄未恢復原狀，亦無補辦手續，因認被上訴人違反  
29 建築法第77條之2第1項第1款有關室內裝修應申請審查許可  
30 之規定，依同法第95條之1第1項規定，作成原處分；然查系  
31 爭建築物室內管線等均妥封在水泥隔間牆內，故被上訴人有

01 關係爭建築物上開室內裝修，係89年間其向原屋主林秋芬購  
02 買時之狀況，室內裝修非其所為之主張，即屬有據等情，為  
03 原審依法調查所得而確定之事實。原判決並論明：參照建築  
04 法第73條第2項有關應由擅自變更之行為人負擔「行為責任  
05 」之見解，亦應由擅自裝修之行為人負擔「行為責任」，即  
06 建築法第77條之2第1項第1款規定係屬「行為責任」，上訴  
07 人以違反建築法第77條之2第1項規定屬「狀態責任」，無須  
08 舉證證明被上訴人係行為人，所為原處分對非行為人之被上  
09 訴人予以裁處，乃不合法等語，已據原審依調查證據之辯論  
10 結果，詳述得心證之理由，並就上訴人有關「狀態責任」之  
11 主張，何以不足採取，分別予以論駁甚明，核與卷內證據尚  
12 無不符，並無判決不適用法規、適用不當或理由不備之情事  
13 。原判決據以撤銷訴願決定及原處分，依上開規定及說明，  
14 即無違誤。

15 (四) 至於上訴意旨謂以：參照司法院釋字第714號解釋林錫堯大  
16 法官協同意見書、原審法院103年度簡上字第85號及104年度  
17 簡上字第113號判決意旨，被上訴人為系爭建築物所有權人  
18 ，對系爭建築物的狀態具有事實管領力，課予排除危險，回  
19 復安全之義務，是縱系爭建築物未經核准擅自變動室內分間  
20 牆之室內裝修並非被上訴人所為，被上訴人仍應負「狀態責  
21 任」，原判決認建築法第77條之2第1項第1款係「行為責任  
22 」之見解，尚有違誤，有判決適用法規不當之違法云云。惟  
23 查，司法院釋字第714號解釋及林錫堯大法官於該號解釋所  
24 提出之協同意見書，闡釋對象均係土壤及地下水污染整治法  
25 第48條之規定，並非本件所涉之建築法第77條之2第1項規定  
26 ，自無從據此論斷建築法該條項即屬「狀態責任」。至於原  
27 審法院上開2判決意旨，固採建築法第77條之2第1項第1款規  
28 定係「狀態責任」之見解，惟其並不拘束本院；又本院106  
29 年度判字第682號判決意旨，基礎事實則係關於適用建築法  
30 第73條第2項（行為責任）或第77條第1項規定（狀態責任）  
31 之爭議，與本件所涉建築法第77條之2第1項第1款之情形不

01 同，均難據為有利上訴人之認定。上訴人之主張，應非可採  
02 。

03 (五)綜上，原判決撤銷訴願決定及原處分，核無違誤，上訴論旨  
04 ，仍執前詞，指摘原判決違背法令，求予廢棄，為無理由，  
05 應予駁回。

06 五、據上論結，本件上訴為無理由。依行政訴訟法第255條第1項  
07 、第98條第1項前段，判決如主文。

08 中 華 民 國 109 年 6 月 4 日

09 最高行政法院第三庭

10 審判長法官 吳 明 鴻

11 法官 蕭 惠 芳

12 法官 曹 瑞 卿

13 法官 林 欣 蓉

14 法官 高 愈 杰

15 以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

16 中 華 民 國 109 年 6 月 4 日

17 書記官 莊 俊 亨