臺中高等行政法院判決

）FKT64W1Z1X5LO;@108年度訴字第

108年11月21日辯論終結

原　　告　李國華

被　　告　臺中市政府都市發展局

代　表　人　黃文彬

訴訟代理人　陳冠宇

上列當事人間建築法事件，原告不服臺中市政府中華民國108年7月2日府授法訴字第1080083158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：

緣原告所有臺中市○區○○○街○○○巷○號建築物（下稱系爭建物），領有原臺中市工務局核發之八七中工建使字第1309號使用執照，經被告於民國（下同）107年9月20日現場會勘時，發現有法定停車位空間區劃牆面及外牆與前揭使用執照核准圖說不符之情事，被告以107年9月27日中市都管字第10701633372號函請原告於107年10月31日前自行恢復原狀或補辦手續。原告未依期限改善，被告以107年11月15日中市都管字第1070201619號函請原告陳述意見，原告於107年11月27日函送陳述意見書表示○○○區○設○路斜坡道併同委託建築師進行改善，被告復以107年12月5日中市都管字第1070208752號函請原告於107年12月31日前檢附相關變更使用申請證明文件憑辦，惟原告屆期仍未改善，被告再以108年1月

16日中市都管字第1080008024號函請限期於108年2月27日前自行恢復原狀或補辦手續，被告於108年2月27日辦理現場會勘確認系爭建築物現況與原核准圖說不符違規態樣仍未改善，審認違反建築法第77條第1項規定，乃以108年3月12日中市都管字第1080039278號函附裁處書（下稱原處分）裁罰原告新臺幣（下同）6萬元罰鍰及應於108年4月12日前恢復原狀或補辦手續。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：

㈠主張要旨：

1.原告不懂行政法律，沒收到被告108年1月16日中市都管字第1080008024號限期改善函文及108年3月12日之繳款單，有原告信箱設置在外面照片可稽。被告沒有勸導及告知即裁處原告，顯屬違法。

2.原處分以原告經限期於107年10月31日前補辦手續，逾期未改善為由而裁處，然原告已於108年6月提出補辦手續。另由被告訴願答辯書可知，原告所住社區其他1號、6號、7號、8號、9號共5戶，也經被告限期於107年10月31日前改善，但分別於11月9日至12月18日間始申請補辦變更使用執照，亦逾107年10月31日之期限，但被告只裁罰原告及另一戶，卻未裁罰上揭5戶，顯不公平。

3.原告當初陳情係因起造人建商二次施工，造成系爭建物違反建築法第26條規定，然臺中市政府使用管理科表示只能裁罰住戶，與起造人無關。108年2月正值過年期間，建築師較忙無法接案申請補辦手續，然原告已於108年9月25日改善完畢。依被告108年9月25日函及建築物室內裝修合格證明，足證系爭建物業經被告准予變更使用執照。原告曾中風多達10年

沒工作，裁罰6萬元對原告負擔很重等語。

㈡聲明：撤銷訴願決定及原處分。

三、被告答辯及聲明：

㈠答辯要旨：

1.依建築法第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與其構造及設備安全者。」又行政程序法第10條規定：「行政機關行使裁量權，不得逾越法定之裁量範圍，並應符合法規授權之目的。」為使臺中市轄內建築管理行政處罰臻至合宜，依循行政自我拘束原則暨裁量正當性原則予以適當及有效裁處，建立執法之公平性，減少民眾爭議，並提升公信力，訂定「臺中市建築案件行政裁罰基準」。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，未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。」

2.系爭建物停車空間構造、外牆與竣工圖說不符部分（領有87中工建使字第1309號使用執照），依核准竣工圖說所示，其法定停車位竣工狀態應屬「車道出入口無外牆，停車位區劃牆區劃」，被告108年2月27日會勘時確認原告擅自變更法定停車位構造及封閉出入口之狀態仍未改善，即未維護建築物之合法使用。依鈞院106年度訴字第105號判決意旨：「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、使用人應負擔『狀態責任』。蓋依建築法第77條第1項規定，建築物所有權人、使用人被法律課予維護建築物於法定狀態（建築物受到合法使用），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，自已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』……而建築法第77條第1項則屬『狀態責任』（最高行政法院105年度判字第114號判決意旨參照）。」本案違規情事係屬既存事實且未予改善，建築法第77條第1項「狀態責任」義務人乃建築物所有權人及使用人，應對承擔維護建築物合法使用與其構造設備安全，並適時排除危害、回復安全狀態之義務，以達成維護公共安全與公共秩序免於危害之目的，建築物所有權人或使用人如有未維護建築物合法使用或其構造設備安全，即屬狀態責任義務的違反，依建築法第91規定應予處罰。

3.原告主張被告未予告知即予裁罰一節，查被告107年9月20日現場會勘時，發現系爭建物有未經許可擅自變更法定停車位空間區劃牆面及外牆變更之情事，與使用執照核准圖說不符，以107年9月27日中市都管字第10701633372號函限期於107年10月31日前自行恢復或補辦手續。嗣後復以107年11月15日中市都管字第1070201619號函、107年12月5日中市都管字第1070208752號函、108年1月16日中市都管字第1080008024號函請限期改善，雖無送達證書，惟原告仍未依期限改善。至於108年3月14日送達原處分時，因未附繳款單，被告另於

108年3月19日寄送繳款單予原告。

4.原告108年4月17日訴願補充理由所附郵局存證信函表示其於107年10月1日收到被告發文字號中市都管字第10701633372號函等語，可證原告於107年10月4日已收到被告107年9月27日中市都管字第10701633372號限期改善函文，並知悉被告課予狀態責任之義務，惟原告逾期仍未改善，負維護建築物合法狀態責任之應作為而不作為，違反建築法明確。

5.原告所謂社區其他專有部分建築物所有權人之適法性及起造人於本案領得使用執照後續行為之疑義部分，與本案裁處內容結果不生影響。至社區其他區分所有權人是否依期限完成其專有部分建築物變更使用程序與原告無涉，亦與本案違反狀態責任之裁處內容無涉，不可作為承擔狀態責任推諉之理由。且本案裁罰標的非屬共用部分，為原告專有範圍與其他專有部分所有權人並無關係，原告應依其專有部分負有狀態責任。況且其他住戶業於107年12月1日前已變更使用執照改善完成。

6.被告以107年9月27日中市都管字第10701633372號函請原告於107年10月31日前自行恢復原狀或補辦手續，但原告未依期限改善，被告以107年11月15日中市都管字第1070201619號函請原告陳述意見，原告於107年11月27日函送陳述意見書表示○○○區○設○路及不符狀況，委託建築師進行改善。被告再以107年12月5日中市都管字第1070208752號函請原告於107年12月31日前檢附相關補辦變更使用申請證明文件，原告亦未於12月31日前完成相關補辦手續或改善的證明文件。被告以108年1月16日中市都管字第1080008024號函請原告限期108年2月27日前改善，直至108年2月27日當日被告至現場會勘，原告仍未改善，被告始以原處分裁罰，並限於10

8年4月12日前恢復原狀或補辦手續。茲提出系爭建物使用執照、建物謄本、現況照片及107年9月20日會勘紀錄表、照片、前揭107年9月27日函文等。

㈡聲明：駁回原告之訴。

四、爭點：

㈠被告以原處分裁處原告罰鍰及限期改善，是否適法？

㈡原告主張其他住戶逾期未改善卻未遭裁罰，不符公平原則；原告未收到被告通知改善相關函文，且業於108年9月25日改善完畢，原處分違法，是否有理由？

五、本院的判斷：

㈠前提事實：

原告所有系爭建物，領有原臺中市工務局核發之八七中工建使字第1309號使用執照，經被告於107年9月20日現場會勘時，發現有法定停車位空間區劃牆面及外牆與前揭使用執照核准圖說不符之情事，被告以107年9月27日中市都管字第10701633372號函請原告於107年10月31日前自行恢復原狀或補辦手續。原告未依期限改善，被告以107年11月15日中市都管字第1070201619號函請原告陳述意見，原告於107年11月27日函送陳述意見書表示○○○區○設○路斜坡道併同委託建築師進行改善，被告復以107年12月5日中市都管字第1070208752號函請原告於107年12月31日前檢附相關變更使用申請證明文件憑辦，惟原告屆期未改善，被告再以108年1月16日中市都管字第1080008024號函請限期於108年2月27日前自行恢復原狀或補辦手續，被告於108年2月27日辦理現場會勘確認系爭建築物現況與原核准圖說不符違規態樣仍未改善，審認違反建築法第77條第1項規定，乃於108年3月12日以原處分裁罰原告6萬元罰鍰及應於108年4月12日前恢復原狀或補

辦手續。原告不服，提起訴願，遭決定駁回，此為兩造所不爭執，且有系爭建物使用執照及平面圖、被告上揭函文、現場勘驗照片、陳述意見書、原處分函文及送達證書、罰鍰繳費單及送達證書、訴願決定等件資料影本附卷可證（本院卷第71-109頁），此部分事實堪以認定。

㈡應適用的法令：

1.建築法第2條第1項規定：「主管建築機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（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與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，未經核准變更使用擅自使用建築物者。裁罰依據：第91條第1項第2款。裁罰基準：使用類組：作為A2、C1、C2、D2、D3、D4、E、F1、F4、G1、G2、G3、H2、I使用。第1次：處6萬元罰鍰並限期改善或補辦手續。第2次：處6萬元罰鍰並停止使用。……。」。

3.臺中市政府組織權限劃分自治條例第2條規定：「中央法令明定直轄市政府為地方主管機關，而使本市取得地方自治團體管轄權者，本府得以組織自治條例及相關機關組織規程為權限劃分。……」臺中市政府100年11月30日府授都工字第1

0001798081號公告：「……公告事項：臺中市政府都市發展局執行下列法規之主管機關權限：一、建築法及其子法。……。」。

㈢本件：

1.按依建築法第77條第1項規定，建築物所有權人、使用人負有維護建築物合法使用與其構造及設備安全之義務，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，即構成狀態責任義務的違反，其所歸責於所有權人、使用人者乃是「狀態責任」，而非「行為責任」（最高行政法院108年度判字第226號判決可參）。

2.查系爭建物領有原臺中市政府工務局（現改制為臺中市政府都市發展局）87中工建使字第1309號使用執照，依壹樓平面圖所示系爭建物店鋪住房一樓前方有停車空間，而系爭建物現場則係變更停車位空間區劃牆面及外牆變更、封閉出入口之狀態，有與使用執照原核准圖說不符之事實，有系爭建物使用執照存根、樓層附表存根、壹樓平面圖及照片在卷可稽（見本院卷第92至95頁、第205頁），自堪信為真實。又被告於107年9月27日以中市都管字第10701633372號通知原告，稱系爭建物涉有變更使用與原核定使用不符合之情事，限於107年10月31日前自行恢復原狀或補辦手續，逾期或屆時仍未辦理，將依建築法規定查處；並被告於同年11月15日函通知原告於107年11月30日前陳述意見，原告於同年月27日提出陳述意見書，嗣被告於107年12月5日以中市都管字第10702087 52號函通知原告於107年12月31日前檢附相關變更使用申請證明文件憑辦，逾期未檢附補辦手續資料者，將依建築法規定辦理一事；被告再於108年1月16日以中市都管字第1080008024號函通知原告於108年2月27日前檢附改善完成證

明文件憑辦，逾期將依建築法規定辦理，並說明原告所有系爭建物迄今尚未補辦手續或恢復原狀，並訂於108年2月27日現場會勘等語，以上均有各該函文在卷可佐（見本院卷第97至107頁）。

3.雖原告主張其未收到前揭函文通知，惟因原處分行政裁處書所載理由「地上一層停車空間現況狀態與原核准竣工圖說不符，經限期『107年10月31日前』補辦手續或恢復原狀，逾期未改善。」而原告於107年10月1日以被告為存證信函副本收件人之信函中，業明確說明其已收到上揭被告107年9月27日中市都管字第10701633372號函限原告於「107年10月31日前」自行恢復原狀或補辦手續，逾期或屆時仍未辦理，將依建築法規定查處之通知，且如上所述，被告於107年11月15日函通知原告於107年11月30日前陳述意見，原告亦於同年月27日提出陳述意見書，有該件陳述書在卷可查（見訴願卷第89頁、本院卷第103頁），足認原告確已獲悉被告限期於107年10月31日前改善即補辦手續或恢復原狀之通知，是原告該項未收到通知改善函文之主張無從採認作何有利之認定。

4.續上，原告既未於107年10月31日前恢復原狀或補辦手續，亦經被告通知陳述意見後，被告再於108年2月27日現場勘查後審認系爭建物有上述行政裁處書理由欄所載之事實。依1.所述建築法第77條第1項規定，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、使用人應負擔「狀態責任」之說明意旨；原告為系爭建物之所有權人及使用人，應負維護建築物合法使用與其構造設備安全，並適時排除危害、回復安全狀態之義務，茲系爭建築物出現不符法律所要求的狀態，即已構成原告狀態責任義務的違反，應予處罰。是被告認原告未維護系爭建築物合法使用與其構造及設備安全建築

物之構造及設備安全，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，以原處分裁處原告6萬元罰鍰，及系爭建物應於108年4月12日前恢復原狀或補辦手續，揆諸首揭應適用之法令規定，係屬有據。復被告於108年3月12日以原處分檢送系爭建物違反建築法第77條第1項規定之行政裁處書及行政罰鍰繳費單，並於同年月14日由原告收受裁處書之送達及同年月20日行政罰繳費單寄存於台中雙十路郵局，均已合法送達於原告，併予敘明。

5.另被告業於107年11月26日、108年1月4日函通知其他與系爭建物相同位址之臺中市○區○○○街○○○巷○○○○○○○○○號等建築物變更使用及室內裝修許可案准予按圖施作，及臺中市○區○○○街○○○巷○號建物已恢復原狀等，有函文、108年2月27日現場建物照片及便簽內容可稽（見訴願卷第1至6頁、本院卷第203至205頁、第215至225頁），且經被告到庭陳述：「依照陳情部分函請原告所住的社區共8戶所有權人檢視停車位與原竣工圖說不符的狀況，有至現場會勘確認確實是與原核准圖說不符，並於107年9月27日函請住戶限期改善，其他住戶在期限前都有陸續發函給本局說明要依規定補辦變更使用執照手續，107年年底其他6戶住戶已經依規定申請補辦變更使用執照的手續及恢復原狀的程序，本局直至隔年的108年2月又至現場確認，發現除了已經補辦手續完成的住戶以外，包括原告及5號住戶沒有辦理手續，期間他們也多次來局裡主張他們的權利，我們告知他們要盡快補辦手續，因其他住戶都已經補辦完成，直至108年3月12日原告及5號住戶仍然沒有改善，我們才對原告及5號住戶予以行政裁處，原告與5號住戶在被裁罰後馬上就找建築師辦理。」等語（本院卷第197頁）明確可按；又原告雖於108年3月26日

向被告提出變更使用執照之申請，有變更使用申請文件可參(見訴願卷第19頁），惟承上4.所述，原告屆期即107年10月31日仍未改善或補辦手續，而迄至被告108年2月27日現場勘查時仍繼續使用，依建築法第77條第1項之規定，其未維護建築物合法使用與其構造及設備安全之違規事實已構成；是據上，原告主張其他住戶逾期未改善卻未遭裁罰，不符公平原則，及其業於108年9月25日改善完畢，原處分違法云云，核均非可採。

㈣按違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。行政罰法第7條第1項定有明文。本件原告為系爭建物之所有權人，被告勘查發現其系爭建物現場一樓停車位空間區劃牆面及外牆變更，與原核准圖說不符，嗣被告通知原告陳述意見，並限期恢復原狀或補辦手續，惟原告未依限期恢復原狀或補辦手續，應認其未善盡建築物合法使用等狀態維護責任，難謂無違反建築法第77條第1項、同法91條第1項第2款規定之違規故意或過失。從而，被告依建築法第91條第1項第2款規定，以原處分裁處原告法定最低罰鍰額度6萬元罰鍰，及系爭建物應於108年4月12日前恢復原狀或補辦手續，核亦未逾越法定裁量範圍，且無裁量濫用或怠惰等情事，自屬合法。

㈤綜據上述，原處分經核並無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合，原告請求撤銷尚難有據，並無理由，應予駁回。

㈥本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，與本件判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、據上論結，原告之訴為無理由，爰依行政訴訟法第98條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　28　　日

臺中高等行政法院第三庭

審判長法　官　莊　金　昌

法　官　劉　錫　賢

法　官　楊　嵎　琇

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。
（二）非律師具有右列情形之一，	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。

經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	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。	

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　28　　日

書記官　黃　靜　華