

行政法判解

建築法上行為責任與狀態責任之區分

最高行政法院100年度判字第1232號判決

【實務選擇題】

甲所有坐落新北市某號4樓之建築物，依原核准圖說所示，與鄰戶露台之間設有「分戶牆」，惟該分戶牆遭建商拆除。甲並為該露台定專用使用權人，惟經認定建商尚未交付露台分戶牆位置予甲，則依據建築法規之規定，實務見解認為違法責任應由何人負擔？

- (A)由甲負擔行為責任。
- (B)由甲負擔狀態責任。
- (C)由建商負擔行為責任。
- (D)由建商負擔狀態責任。

※參考法條

建築法（修正日期：民國 100 年 01 月 05 日）

第 73 條第 2 項：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」

第 77 條第 1 項：「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：「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六萬元以上三十萬元以下罰鍰，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：

- 一、違反第 73 條第 2 項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者。
- 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。……」

答案：C

【高點法律專班】

版權所有，翻製必究！

【裁判要旨】

露台分戶牆屬公寓大廈之共用部分，依公寓大廈管理條例第3條、第10條第1項、第11條第1項規定，共用部分在建商尚未交付共用部分（包括露台）予管理委員會前，管理委員會無從維修，自應由建商負責維護合法使用。本件有關露台分戶牆之使用人及維修之認定，應視交付占有情形而定。**建築物使用人為行使利用建築物之人，而行使利用建築物必須占有建築物，苟未經占有建築物之人，無從依前揭建築法之規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全。**

經認定建商尚未交付露台分戶牆所在位置予被上訴人，被上訴人無從依前揭建築法之規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全。姑不論露台是否登記為被上訴人所有，或被上訴人與建商協議將系爭露台約定由被上訴人專用。本件既未經建商交付該分戶牆與被上訴人，則如何課以被上訴人建築法上之義務，上訴意旨主張系爭露台既約定由被上訴人專用，其自應負就該分戶牆為維護及管理，而無解免其狀態違規之責任，自不足採。

【裁判分析】

本件涉及建築法上行為責任與狀態責任之概念與觀念區分問題，值得深入研究。原審及本判決將重點集中在建築物所有人是否「實際占有」系爭分戶牆，並以之作為建築物所有人是否負有維護建築物合法使用與其構造及設備安全義務的判定基準，固非無見。惟就系爭相關建築法規定之適用與解釋，容有若干基本觀念，有待釐清¹：

- 一、系爭分戶牆遭拆除，係違反建築法第73條第2項，抑或建築法第77條第1項？此二規定之義務（責任）屬性不同，應予分辨。按建築法第73條第2項係課予「與原核定使用不合之變更，應申請變更使用執照」之義務，沒有特定的義務人，而是一種禁止規範，即在申請執照之前，不得變更行為，故**建築法第91條第1項第1款**係處罰「未經申請變更使用執照之變更行為」，即變更行為人；反之，**建築法第77條第1項**係課予建築物所有權人或使用人「維護建築物合法使用與其構造及設備安全」之義務，以「建築物所有權人或使用人」為義務人，「建築物所有權人或使用人」以外之人造成建築物不合法使用或構造及設備不安全，不在該條的

¹ 李建良主編（2011），〈公法類實務導讀〉，《台灣法學雜誌》，190期，頁164。

規範範圍，故建築法第91條第1項第2款係處罰建築物所有權人或使用人「未維護建築物合法使用與其構造及設備安全之作為或不作為」。

二、承上見解，則訴願機關認為：被上訴人未於期限內依原核准圖說恢復原狀或申請變更使用執照，應屬違反建築法第73條規定，即非確論。蓋系爭之變更行為（拆除分戶牆）係由建商所為，應以建商為處罰對象。

三、反之，若從本判決「被上訴人無從依前揭建築法之規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全」等語觀之，最高行政法院似認為應屬違反建築法第77條第1項。然該項規定所謂「維護義務」之違反，嚴格說來，並不同於「未經申請變更使用執照之變更行為（拆除分戶牆）」。建築物所有權人或使用人未經申請變更使用執照而為變更之行為（拆除分戶牆）者（作為），固可能造成建築物不合法使用或構造及設備不安全而違反該項規定；但建築物有不合法使用或構造及設備不安全之情形，而建築物所有權人或使用人未使該建築物恢復為合法使用或構造及設備安全之狀態（不作為），亦該項所課予「維護義務」之違反。

四、準上以言，本件事實若係涉及建築法第77條第1項規定之違反，則其關鍵之爭點應在於，拆除分戶牆是否構成建築物不合法使用或構造及設備不安全，而非系爭分戶牆拆除時，建築物所有權人或使用人是否占有該分戶牆。

【關鍵字】

行為責任、狀態責任、義務人之擇定、責任性。

【相關法條】

建築法第73條、第77條、第91條。

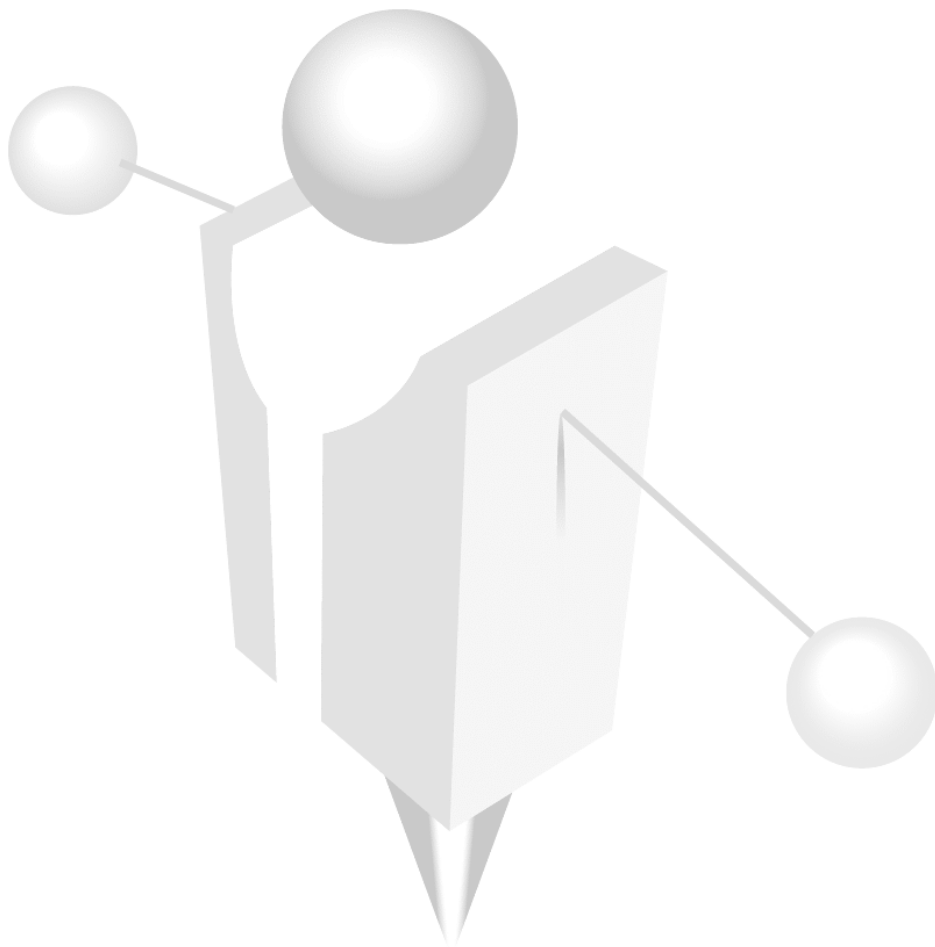
【參考文獻】

1. 蔡宗珍（2011），建築法上義務人之類型與具體義務人之判定：行政法上行為責任與狀態責任問題系絡的一個切面分析，台大法學論叢，40卷3期，頁907-954。
2. 李建良（2006），行政法上義務繼受問題初探—兼評高雄高等行政法院92年度訴字第806號判決暨最高行政法院94年度判字第622號判決，湯德宗、劉淑範主編，2005行政管制與行政爭訟，頁75-122，台北：中研院法律所籌備處。
3. 洪家殷（2010），行政罰法第四講：行政罰之處罰對象，月旦法學教室，第90期，頁44-56。

【高點法律專班】

版權所有，翻製必究！

4. 李建良主編（2011），公法類實務導讀，台灣法學雜誌，第190期，頁163-164、173-174。



【高點法律專班】

版權所有，翻製必究！