

訴 願 人 ○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關民國108年 2月12日北市都建字第10831717412號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市文山區○○路○○巷○○號、○○號及○○號等建築物（下稱系爭建築物），領有84使字xxx號使用執照，為地上6層、地下1層共13戶之建築物，該建築物之地下1層面積約 200平方公尺，核准用途為「防空避難室」（登記於本市文山區○○段○○小段xxxx、xxxx建號【即本市文山區○○路○○巷○○號、○○號等共同使用部分，為地上建物13戶所分別共有部分】；下稱系爭地下室），訴願人為該址○○號（○○樓）所有權人。前經原處分機關查認訴願人未經核准擅自變更系爭地下室為住宅（建築物使用類組及變更使用辦法第2條規定之H類住宿類H-2組，供特定人長期住宿之場所）使用，違反建築法第73條第2項規定，乃以民國（下同）106年2月7日北市都建字第10645959700號函命訴願人於文到次日起30日內恢復原狀報驗。訴願人不服該函，提起訴願，經本府以106年6月12日府訴二字第 10600093500號訴願決定：「訴願駁回。」在案。嗣原處分機關接獲檢舉派員至系爭地下室進行稽查，查認系爭地下室使用用途屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2條規定之H類住宿類H-2組，供特定人長期住宿之場所，違反建築法第73條第2項規定，乃依同法第91條第1項第1款規定，以108年2月12日北市都建字第10831717411號函檢送同日期北市都建字第 10831717412號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）6萬元罰鍰，並限於文到次日起3個月內改善或補辦變更使用執照手續，屆期未辦理得連續處罰。原處分於108年2月14日送達，訴願人不服，於 108年2月26日向本府提起訴願，3月26日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

- 一、查本件訴願書之訴願請求欄雖記載：「請求撤銷臺北市政府都市發展局108年2月12日北市都建字第 10831717411號函。」惟該函僅係檢送原處分等予訴願人，揆其真意，應係對原處分不服，合先敘明。
- 二、按建築法第2條第1項規定：「主管建築機關.....在直轄市為直轄市政府.....。」第73條第2項、第3項及第 4項規定：「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。」「前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。」「第二項建築物之使用類組、變更使用之條件及程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」第91條第1項第1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、違反第七十三條第二項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者。」

建築物使用類組及變更使用辦法第 1條規定：「本辦法依建築法（以下簡稱本法）第七

十三條第四項規定訂定之。」第2條第1項及第2項規定：「建築物之使用類別、組別及其定義，如附表一。」「前項建築物之使用項目舉例如附表二。」第8條規定：「本法第七十三條第二項所定有本法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之規定如下：……八、建築物之共同壁、分戶牆、外牆、防空避難設備、機械停車設備、中央系統空氣調節設備及開放空間，或其他經中央主管建築機關認定項目之變更。」

附表一 建築物之使用類別、組別及其定義（節錄）

類別	H類
	住宿類
類別定義	供特定人住宿之場所。
組別	H-2
組別定義	供特定人長期住宿之場所。

附表二 建築物使用類組使用項目舉例（節錄）

類組	H-2
使用項目舉例	1. 集合住宅、住宅、民宿（客房數五間以下）。……

建築技術規則建築設計施工編第140條第3款規定：「凡經中央主管建築機關指定之適用地區，有新建、增建、改建或變更用途行為之建築物或供公眾使用之建築物，應依本編第一百四十一條附建標準之規定設置防空避難設備。但符合下列規定之一者不在此限：……三、建築基地周圍一百五十公尺範圍內之地形，有可供全體人員避難使用之處所，經當地主管建築機關會同警察機關勘察屬實者。」第142條第6款規定：「建築物有下列情形之一，經當地主管建築機關審查或勘查屬實者，依下列規定附建建築物防空避難設備：……六、供防空避難設備使用之樓層地板面積達到二百平方公尺者，以兼作停車空間為限；未達二百平方公尺者，得兼作他種用途使用，其使用限制由直轄市、縣（市）政府定之。」第144條第2款規定：「防空避難設備之設計及構造準則規定如左：……二、進出口之設置依左列規定：（一）面積未達二四〇平方公尺者，應設兩處進出口。其中一處得為通達戶外之爬梯式緊急出口。緊急出口淨寬至少為〇・六公尺見方或直徑〇・八五公尺以上。……。」

防空避難設備管理維護執行要點第2點第1款規定：「本要點所稱防空避難設備之種類如下：（一）防空地下室。」

臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法第1條規定：「本辦法依建築法第七十三條第三項規定訂定之。」第5條規定：「建築物變更一定規模以下之主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間或其他與原核定不合之變更，應依附表二之一之申請程序辦理。前項申請變更項目屬應辦理一定規模以下變更審查許可者，應檢附附表二之二規定之相關文件；屬免辦理一定規模以下變更審查許可者，得逕予變更使用，但仍須符合公寓大廈管理條例第十一條第一項規定。」

附表二之一 一定規模以下建築物變更項目及申請程序對照表

（節錄）

變更項目	變更主項	其他與原核定使用不合之變更
	目	防空避難設備
	變更細項	變更用途

	目	變更後非屬對外營業場所	
		逾200平方公尺	200平方公尺以下
申請程序		×	☆
備註			1. 應符合建築技術規則建築設計施工編第6章、防空避難設備管理維護執行要點及本辦法規定。 2. 應檢討符合該行政區防空避難設備容量及人口數已符合防空需求。
應備書圖文件			G

符號說明：

「×」：指依建築物使用類組及變更使用辦法辦理變更使用執照。

「☆」：指免申請變更使用執照，需權利證明文件，施工前由開業建築師檢附圖說文件向都發局申請審核圖說，工程完竣後，檢附圖說文件報請都發局審核。

附表二之二 一定規模以下建築物變更項目應備書圖文件代號表

(節錄)

代號	G	
應備書圖文件	圖審	1. 申請書
		2. 申請範圍權利證明文件，申請人非建築物所有權人者，應檢附所有權人同意書。
		3. 受任建築師之委託書。
		4. 變更前申請樓層使用執照核准平面圖。
		5. 建築物登記謄本（建號全部）及建物測量成果圖
		6. 建築師簽證設計圖說。
		7. 圖說審查建築師簽證表。
		8. 公寓大廈規約或區分所有權人會議決議或所有權人具結未違反公寓大廈管理條例第8條規定。
		9. 如無產權登記者，應檢附該變更位置分管協議同意書或經該幢建築物區分所有權人會議決議同意。
		10. 其他經都發局規定之必要文件。
	竣工	1. 申請書。
		2. 建築師簽證竣工圖說。
		3. 都市計畫地籍套繪圖及臺北市土地使用分區證明。
		4. 竣工照片及索引圖。
		5. 竣工查驗建築師簽證表。
		6. 其他經都發局規定之必要文件。
	備註	

內政部94年6月6日台內營字第0940083745號函釋：「……說明：……三、……有關原核准建築物之防空避難設備擬變更使用，建築物防空避難設備雖非屬建築物使用類組，惟其變更為他種用途使用時，……已涉及變更使用目的，應有建築法第73條第 2

項之適用。.....」

臺北市政府95年7月5日府工建字第 09560103901號公告：「.....公告事項：一、本府依建築法規定主管之建築管理業務之事項，自95年8月1日起依規定委任本府都市發展局辦理.....。」

- 三、本件訴願理由略以：本件應回歸建築法第73條第 2項規定建築物在一定規模以下之使用變更免辦理變更使用執照。訴願人持分登記共有XXXX建號防空避難室，面積為 146.8平方公尺，訴願人權利近4成，實際現況建商起造防空避難室2成左右，無人占用，符合建築技術規則建築設計施工編第142條第 6款規定未達200平方公尺得兼作他種用途使用。訴願人 103年購屋至今，系爭建築物住戶未與訴願人反映占用防空避難室，有默示分管契約存在；民法第799條第1項至第 3項規定，防空避難室構造上及使用上可獨立，自不屬共同使用部分，得作為單獨之所有權客體。原處分違反比例原則，訴願人已改善現況，請撤銷原處分，並請相關機關協助補辦變更使用執照。
- 四、查系爭建築物領有84使字 XXX號使用執照，系爭地下室原核准用途為「防空避難室」；經原處分機關審認訴願人未經核准擅自變更系爭地下室作為住宅（H類住宿類H-2組供特定人長期住宿之場所）使用，有84使字 XXX號使用執照存根、建物標示部列印畫面、系爭地下室108年1月22日現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 五、至訴願人主張系爭地下室依建築技術規則建築設計施工編第142條第6款規定，未達 200平方公尺得兼作他種用途使用；訴願人使用系爭地下室與其他住戶有默示分管契約，不屬共同使用部分，得作為單獨之所有權客體；原處分違反比例原則，訴願人已改善，請協助補辦變更使用執照云云。經查：
- （一）按建築物有變更使用類組或有建築法第 9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；違者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者 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；次按防空避難設備等項目之變更，應申請變更使用執照；另按防空避難設備之種類包含防空地下室；揆諸建築法第73條第2項、第91條第1項第 1款、建築物使用類組及變更使用辦法第8條第8款及防空避難設備管理維護執行要點第2點第1款等規定自明。復依前揭內政部94年6月6日函釋意旨，建築物防空避難設備雖非屬建築物使用類組，惟其變更為他種用途使用時，已涉及變更使用目的，應有建築法第73條第 2項規定之適用。
- （二）查本件依系爭建築物84使字 XXX號使用執照存根、訴願人所有之系爭建築物○○號（○○樓）之建物所有權相關部別列印資料等影本所載，系爭地下室核准用途為「防空避難室」，且系爭地下室登記為系爭建築物之共有部分，屬訴願人與系爭建築物其他所有權人之共有部分；然依系爭地下室108年1月22日現場採證照片等影本顯示，室內空間有房間、客廳、廁所等，房間內並置有床、桌子、櫃子等物品，而訴願人對其使用系爭地下室作為住宅使用一節並未爭執；是依上開函釋意旨，系爭地下室核准用途為「防空避難室」，雖非屬建築物使用類組，惟訴願人變更作為住宅使用，已涉及變更使用目的，應有建築法第73條第 2項規定之適用。復查本件訴願人變更系爭地下室原核准用途「防空避難室」為住宅使用，是否有建築法第73條第 2項但書關於建築物在一定規模以下之使用變更而得免辦理變更使用執照規定之適用部分；據84使字 XXX號使用執照存根影本記載，系爭地下室之樓地板面積為200.14平方公尺，是依前揭臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法第 5條附表二之一規定，防空避難

設備變更用途且變更後非屬對外營業場所在逾 200平方公尺之情形，應依建築物使用類組及變更使用辦法辦理變更使用執照；退步言之，依系爭地下室所在之本市文山區○○段○○小段XXXX、XXXX建號之建物標示部資料影本所載，系爭地下室之面積未達 200 平方公尺，縱設系爭地下室得依前揭臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法第 5條附表二之一及附表二之二規定，即防空避難設備變更用途且變更後非屬對外營業場所在 200平方公尺以下，應檢附附表二之二之應備書圖文件申辦一定規模以下變更審查許可；然查訴願人就其變更系爭地下室作為住宅使用，亦未依上開辦法檢附應備文件報請原處分機關審核；是原處分機關審認訴願人未經核准擅自變更系爭地下室作為住宅使用，違反建築法第73條第2項規定，乃依同法第91條第1項第1款規定裁處訴願人法定最低額6萬元罰鍰及命限期改善，並無違誤，亦與比例原則無違。

(三) 至訴願人主張系爭地下室未達 200平方公尺得兼作他種用途使用一節；按建築技術規則建築設計施工編第142條第6款規定，建築物供防空避難設備使用之樓層地板面積未達 200平方公尺者，得兼作他種用途使用，其使用限制由直轄市、縣（市）政府定之；經查訴願人變更系爭地下室作為住宅使用，且未依上開管理辦法申辦審查許可，自與上開施工編第142條第6款規定不符；另訴願書所提之施工編第140條第3款、第 144條第 2款係關於建築物例外得不設置防空避難設備情形及防空避難設備之設計、構造準則之規定，核與本件訴願人未經核准擅自變更防空避難室之用途為其他用途使用之裁罰案無涉；訴願人此部分主張，核屬對法令有所誤解。

(四) 再查本件系爭地下室登記於本市文山區○○段○○小段XXXX、XXXX建號，為訴願人與系爭建築物其他所有權人之共有部分，有系爭地下室建物標示部資料影本在卷可憑；並非如訴願人主張防空避難室不屬共同使用之情事。訴願人是否與其他住戶就系爭地下室有默示分管契約，與本件原處分機關係以訴願人未經核准擅自變更系爭地下室為住宅使用而裁處罰鍰等部分，係屬二事。末查訴願人主張其已改善一節；依原處分機關之訴願答辯書理由四陳明訴願人於108年2月26日來函提供現況改善照片，然此屬事後改善行為，尚不影響本件違規事實之成立。訴願各項主張，均不足採。至訴願人請求相關機關協助補辦變更使用執照部分，非屬訴願審議範圍，併予指明。從而，原處分機關裁處訴願人法定最低額6萬元罰鍰，並限於文到次日起3個月內改善或補辦變更使用執照手續，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第79條第 1項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員	袁	秀	慧
委員	張	慕	貞
委員	范	文	清
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	盛	子	龍
委員	劉	昌	坪
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽

中華民國 108 年 6 月 20 日
如只對本決定罰鍰部分不服者，得於本決定書送達之次日起 2個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路1段2

48號)如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。(臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101號)