

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 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 100 年 12 月 9 日北市都建字第 10082299600 號

函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市萬華區○○路○○號地下○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 73 使字 xxxx 號使用執照，核准用途為「防空避難室」。經本府警察局萬華分局派員至現場臨檢時，發現訴願人將系爭建物作為辦公室使用，該分局遂以民國（下同）100 年 12 月 5 日北市警萬分防字第 1003667 0600 號函通知本市建築管理處（101 年 2 月 16 日更名為臺北市建築管理工程處）依權責處理。嗣經原處分機關審認訴願人未經申請核准，擅自將系爭建物跨類組變更使用作為辦公室（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條所規定之 G 類辦公、服務類第 2 組，G-2），違反建築法第 73 條第 2 項前段規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 100 年 12 月 9 日北市都建字第

10082299600 號函處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於文到起 1 個月內恢復原核准用途使用。該函於 100 年 12 月 14 日送達，訴願人不服，於 100 年 12 月 27 日向本府提起訴願，101

年 3 月 14 日及 3 月 20 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、按建築法第 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 73 條第 2 項前段、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。」「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、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。」

附表一 建築物之使用類別、組別及其定義（節錄）

類 別	類別定義	組別	組別定義
G	辦公、服務類	G-2	供商談、接洽、處理一般事務或一般門診、零售、日常服務之場所。

附表二 建築物使用類組

類組	使用項目舉例
G-2	 2.辦公室（廳）.....。

第 8 條第 8 款規定：「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。」

內政部 94 年 6 月 6 日臺內營字第 0940083745 號函釋：「主旨：關於函詢原核准之建築物

防

空避難設備，有未經核准擅自變更使用之情事，是否適用建築法第 73 條第 2 項規定乙案.....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。」

臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準第 3 點規定：「違反本法之統一裁罰基準

如附表。」

附表 違反建築法事件統一裁罰基準表（節錄）

項次	建築物擅自變更類組使用	
違反事件	未依規定辦理建築物公共安全檢查簽證及申報（含提列改善計畫逾期改善期限未重新申報或申報結果仍不合格者）。	
法條依據	第 91 條第 1 項第 1 款	
統一裁罰基準（新臺幣：元）或其他處罰	分類	第 1 次
	G 類	處 6 萬元罰鍰，並限期改善或補辦。
裁罰對象	一、第 1 次處使用人，並副知建築物所有權人……。	

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……。」

二、本件訴願理由略以：訴願人租用系爭建物時未獲房東告知地下室不得使用，且前遭同棟住戶檢舉違規事項皆已改善並經其他相關機關會同簽核合格在案。當今局勢和平防空避難需求不高，被處罰鍰實感不服；又年終業務繁忙，所訂 1 個月搬遷時間實有不便。

三、查系爭建物領有 73 使字 xxxx 號使用執照，核准用途為「防空避難室」，經原處分機關審認訴願人未經許可擅自將防空避難室變更使用為辦公室，有系爭建物使用執照存根、本府警察局萬華分局 100 年 12 月 5 日北市警萬分防字第 10036670600 號函影本附卷可稽。

又

依前揭內政部函釋意旨，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，仍屬違反建築法第 73 條第 2 項規定。是訴願人未經

申請領得變更使用執照，即擅自將系爭建物變更為辦公室使用，原處分機關予以處分，自屬有據。

四、至訴願人主張其租用系爭建物時未獲房東告知地下室不得使用，且前遭同棟住戶檢舉違規事項皆已改善並經其他相關機關會同簽核合格在案。現今局勢和平防空避難需求不高，被處罰鍰實感不服；又年終業務繁忙，所訂 1 個月搬遷時間實有不便云云。查本件系爭建物使用執照既已標示其用途為防空避難室，訴願人租用時自應先行了解，尚難以出租人未告知不得使用或局勢承平防空避難需求不高為由，而邀免責。至於其他機關依各自法定權限所為之檢查與改善要求，與本件違反建築法規定係屬二事。訴願主張，恐有誤解，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定，處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，並限期 1 個月內恢復原核准用途使用，並無不合，原處分應予維持。

五、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 蔡 立 文

副主任委員 王 曼 萍

委員 陳 石 獅

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 覃 正 祥

委員 吳 秦 雯

中華民國 101 年 3 月 22 日 市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文 決行

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，並抄副本送本府。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號）