

訴 願 人 ○○股份有限公司

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 101 年 8 月 24 日北市都建字第 10180599400 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（○○路○○段○○號）○○樓（下稱系爭建物），領有本府工務局【建築管理業務自民國（下同）95 年 8 月 1 日起移撥原處分機關】核發之 58 使字第 xxxx 號使

用執照，原核准用途為「店鋪百貨」（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 G 類辦公、服務類第 3 組，G-3 類組）。案經原處分機關於 101 年 6 月 14 日派員至系爭建物現場勘

查，發現有破壞防火區劃及安全梯間堆置雜物阻礙逃生安全等情事，乃以 101 年 6 月 20 日北市都建字第 10168424600 號函請系爭建物所有人即訴願人於文到 30 日內依原核准圖說改善完畢，復於 101 年 8 月 15 日派員至系爭建物複查發現仍未改善，原處分機關乃審認訴願人違反建築法第 77 條第 1 項規定，爰依同法第 91 條第 1 項第 2 款及臺北市政府處理違反建築法事件統一裁

罰基準規定，以 101 年 8 月 24 日北市都建字第 10180599400 號函，處訴願人新臺幣（下同）6

萬元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內改善。該函於 101 年 8 月 28 日送達，訴願人不服，於 101

年 9 月 24 日向本府提起訴願，同年 11 月 27 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、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 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：……二、未依第七十七條第一項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者。」

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。」

附表一、建築物之使用類別、組別及其定義（節錄）

類別	G 類
	辦公、服務類
類別定義	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。
組別	G-3
組別定義	供一般門診、零售、日常服務之場所。
類組	使用項目舉例
G-3	…… 4、樓地板面積未達五百平方公尺之下列場所 店鋪……。

附表二、建築物使用類組使用項目舉例（節錄）

項次	17
----	----

違反事件	未維護建築物合法使用與其構造及設備安全（含防火區劃之防火門設栓、上鎖或於逃生避難動線堆置雜物）。		
法條依據	第 91 條第 1 項第 2 款		
統一裁罰基準（新臺幣：元）或其他處罰	分類	第 1 次	
	……G3 屬同一	處 6 萬元罰鍰，並限期改善或補	
	……等	違規行	手續。
	類組之	為者。	
	場所。		
裁罰對象	建築物所有權人、使用人。		

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、本件訴願及補充理由略以：

- （一）訴願人已將系爭建物出租，非使用人，亦非行為人，為督促承租人改善，已提起訴訟收回房屋，訴願人先前實無法確知破壞防火區劃之情。
- （二）有關係爭建物堆置雜物部分，訴願人曾多次花錢清理後又遭遊民佔據，多次向市府社會局陳情皆未獲改善。
- （三）牆面改變應屬室內裝修範圍，原處分機關援引建築法第 91 條第 1 項規定，適用法條顯有錯誤。
- （四）原處分機關所指有防火區劃及堆放雜物處為公共梯間，性質上屬公共區域，屬各區分所有權人共有，非訴願人所有產權範圍，不應單獨對訴願人開罰。

三、查本案原處分機關於 101 年 6 月 14 日至訴願人所有之系爭建物現場勘查，發現有破壞防火區劃及安全梯間堆置雜物阻礙逃生安全等情事，復於 101 年 8 月 15 日派員至系爭建物複查發現仍未改善，有系爭建物使用執照及現場照片等影本附卷可稽，是本件違規事證明確，洵堪認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其已將系爭建物出租，非使用人，亦非行為人，為督促承租人改善，已提

起訴訟收回房屋；訴願人曾多次花錢清理堆置雜物後又遭遊民佔據，多次向本府社會局陳情皆未獲改善；牆面改變應屬室內裝修範圍，原處分機關援引建築法第 91 條第 1 項規定，適用法條顯有錯誤云云。按建築法第 77 條第 1 項規定，建築物之所有權人、使用人負有維護建築物合法使用與其構造及設備安全之法定責任。查訴願人既係系爭建物之所有權人，自應遵守建築法相關規定，隨時維護系爭建物之合法使用及其構造設備安全；又系爭建物破壞防火區劃及安全梯間堆置雜物阻礙逃生安全之事實，有現場照片影本附卷可為佐證，依上揭規定其所有權人或使用人即應受罰，訴願人尚難以其非使用人及其已向本府社會局多次陳情而冀邀免責。次查本件係原處分機關派員至系爭建物現場勘查及複查，發現有將防火牆改為玻璃門破壞防火區劃及安全梯間堆置雜物阻礙逃生安全等情事，乃依上揭規定審認訴願人未經核准變更使用擅自使用建築物者及未維護建築物合法使用與其構造及設備安全，自無違誤，訴願人主張原處分機關適用法條顯有錯誤云云，應係誤解。另訴願人主張原處分機關所指有防火區劃及堆放雜物處為公共梯間，屬各區分所有權人共有，不應單獨對訴願人開罰一節，據原處分機關 101 年 12 月 3 日北市都建字第 10139348600 號函補充答辯意旨，該防火區劃為系爭建物所有權範圍內設置，有系爭建物使用執照平面圖說可稽，且訴願人就系爭建物安全梯間堆置雜物為系爭建物使用人所為，並無爭執，足見其未善盡督促使用人改善之責，是訴願人主張，尚難採作對其有利之認定。從而，原處分機關以訴願人違反建築法第 77 條第 1 項規定，依同法第 91 條第 1 項第 2 款及統一裁罰基準規定，處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內改善，尚無不合，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 丁庭宇（公出）

委員 蔡立文（代理）

委員 劉宗德

委員 紀聰吉

委員 戴東麗

委員 葉建廷

委員 王韻茹

委員 覃正祥

委員 傅玲靜

中華民國 102 年 2 月 7 日市長 郝龍斌

法務局局長 蔡立文決行

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：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號)