

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 102 年 6 月 26 日北市都建字第 10279188800 號

函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人與○○○等 5 人共有本市中山區○○○路○○號、○○號○○樓建物（下稱系爭建物），領有 67 使字 xxxx 號使用執照，核准用途為「店舖、門廳、停車場」，經原處分機關於民國（下同）102 年 5 月 20 日派員進行現場勘查，發現系爭建物未經核准擅自變更車道及汽車升降機之防火區劃為一般零售場所使用，與原使用執照核准圖說不符，違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃依建築法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 102 年 6 月 26 日北市都建字第 10279188800 號

函，處訴願人等 5 人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於文到 3 個月內恢復原核准之設備及恢復原狀或補辦手續。該函於 102 年 6 月 28 日送達，訴願人不服，於 102 年 7 月 25 日向本府提起

訴願，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……。」「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8條第2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：……二、防火區劃範圍、構造或設備之調整或變更。」

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：系爭建物於多年前已改為店面，經營商業行為，原使用之用途已改變，另有替代出口，且產權獨立分明，不影響大樓住戶之權益，依信賴保護原則，請撤銷裁罰。

三、查系爭建物領有 67 使字 XXXX 使用執照，有未經許可擅自變更車道及汽車升降機之防火區劃為一般零售業使用之情事，與原使用執照核准圖說不符，有系爭建物使用執照存根、使用執照竣工圖說（1 樓平面圖）及原處分機關 102 年 5 月 20 日現場勘查照片 4 幀等影本

附卷可稽。是本件違規事證明確，堪予認定。

四、至訴願人主張系爭建物於多年前已改為店面，經營商業行為，原使用之用途已改變，另有替代出口，且產權獨立分明，不影響大樓住戶之權益，依信賴保護原則，請撤銷裁罰云云。按建築法第 73 條第 2 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 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。如有違反，自應受罰。經查本件訴願人未經核准即擅自變更車道及汽車升降機防火區劃為一般零售業使用，與原使用執照核准圖說不符，並有採證照片影本附卷佐證，且訴願人自承系爭建物已改為店面；是訴願人有擅自變更車道及汽車升降機防火區劃行為，應可認定，業已違反建築法第 73 條第 2 項規定，依法自應處罰。又訴願人既為系爭建物所有權人，對該建物使用執照內容及使用上應符合之規定即應主動瞭解遵循，善盡所有權人之法定責任，是本件並不因訴願人誤認系爭建物可未經核准即擅自變更防火區劃而取得信賴基礎，即無信賴保護原則之適用。從而，原處分機關處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，並限於文到 3 個月內恢復原狀或補辦手續，揆諸前揭規定，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 丁 庭 宇（公出）

委員 蔡 立 文（代理）

委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德
委員 紀 聰 吉
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯

中華民國 102 年 10 月 18 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 248 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）