

訴 願 人：高○○

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 96 年 10 月 19 日北市都建字第 09672186700 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣訴願人所有本市文山區汀州路○○段○○號（整編前為汀州路○○號）地下層及地上 1 層建築物，領有 78 使字第 0338 號使用執照，原核准用途地上 1 層為日常用品零售業，地下層為防空避難室。經原處分機關於 96 年 7 月 2 日派員勘查並當場製作會勘紀錄表略以：「1. 經現場勘查，1 樓外牆部分，經查疑似為鐵捲門並無外牆.....2. 1 樓通往 B1 與 1 樓通往 2 樓，破壞樓版，擅自增設室內梯，請依原核准圖恢復原狀，或辦理相關變更手續。3. 防空避難室部分，請依原核准用途使用。」嗣並審認訴願人違反建築法第 73 條第 2 項前段規定，爰依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 96 年 7 月 9 日北市都建字第 09663725000 號函通知訴願人於文到次日起 1 個月內委託開業建築師、技師或相關公會依原核准使照圖說回復原狀併檢附結構安全鑑定報告書（並附上回復原狀之施工中、後照片）送交臺北市建築管理處憑辦或辦理相關變更手續。
- 二、嗣原處分機關於 96 年 8 月 24 日派員勘查現場發現仍未改善，乃審認訴願人違反建築法第 73 條第 2 項前段規定，爰依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 96 年 8 月 28 日北市都建字第 09670686400 號函處訴願人新臺幣（以下同）6 萬元罰鍰，並限期於文到後 1 個月內依原核准使用執照恢復原狀或辦理變更手續。訴願人不服上開原處分機關 96 年 8 月 28 日北市都建字第 09670686400 號函之處分，於 96 年 9 月 5 日向本府提起訴願在案。惟原處分機關再於 96 年 10 月 16 日派員勘查現場發現仍未改善，乃再依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 96 年 10 月 19 日北市都建字第 09672186700 號函處訴願人 6 萬元罰鍰，並限期於文到後 30 日內依原核准使用執照恢復原狀或辦理變更手續（嗣原處分機關以 96 年 12 月 31 日北

市都授建字第 09674873500 號函更正上開 96 年 8 月 28 日及 96 年 10 月 19 日處分函主旨欄誤繕部分，即「同法」更正為「建築法」)。訴願人不服，於 96 年 11 月 5 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、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 8 條規定：「本法所稱建築物之主要構造，為基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。」第 73 條第 2 項、第 3 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 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。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 2 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 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 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：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。」

建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條規定：「本法第 73 條第 2 項所定有本法第 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之規定如下：一、建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板等之變更。二、防火區劃範圍、構造或設備之調整或變更。三、防火避難設施：（一）直通樓梯、安全梯或特別安全梯之構造、數量、步行距離、總寬度、避難層出入口數量、寬度及高度、避難層以外樓層出入口之寬度、樓梯及平臺淨寬等之變更。..... 六、建築物之分戶牆、外牆..... 之變更。」

建築技術規則建築設計施工編第 1 條規定：「本編建築技術用語，其他各編得適用，其定義如左：..... 二十二、外牆：建築物外圍之

牆壁。…… 三十四、避難層：具有出入口通達基地地面或道路之樓層。…… 三十九、直通樓梯：建築物地面以上或以下任一樓層可直接通達避難層或地面之樓梯（包括坡道）。……」

臺北市政府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告：「主旨：公告委任本府都市發展局辦理建築管理業務之事項，自中華民國 95 年 8 月 1 日起實施。…… 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：

（一）訴願人拆除外牆開門，破壞樓版增設 1 樓通往地下 1 樓與 2 樓室內梯之情事之變更行為約在 91 年間進行，原處分機關不相信而連續查處。

（二）本案前經臺北市政府工務局已作 3 次處分在案，原處分機關又作 2 次處分，不堪其擾。訴願人不服，已向最高行政法院提起上訴中，未判決確定前請勿再續處。

三、卷查系爭建築物領有 78 使字第 0338 號使用執照，原核准用途地上 1 層為日常用品零售業，地上 2 層為集合住宅，地下層為防空避難室；而訴願人為系爭建築物地下 1 樓及地上 1 樓之所有權人，惟其未經許可即擅自拆除地上 1 樓外牆及破壞樓版增設地上 1 樓通往 2 樓及地下 1 樓室內梯之違規事實，有建築物所有權資料畫面列印、78 使字第 0338 號使用執照存根、地下層平面圖、地上第 1 層及第 2 層平面圖、正立面圖及原處分機關 96 年 7 月 2 日會勘紀錄表、96 年 7 月 9 日北市都建字第 09663725000 號函、96 年 8 月 28 日北市都建字第 09670686400 號函及 96 年 10 月 16 日現場採證照片等影本附卷可稽。是訴願人違章事證明確，洵堪認定。

四、至訴願人主張拆除外牆、破壞樓版、增設室內梯之變更行為約在 91 年間進行及前經處分部分已向最高行政法院提起上訴中，未判決確定前請勿再續處等節。按建築法第 73 條第 2 項前段規定，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申請許可擅自於系爭建築物之地上 1 樓外牆開口、地上 1 樓通往 2 樓及地下 1 樓增設室內梯並破壞樓地板部分涉及主要構

造及防火區劃之變更，且增設直通樓梯亦涉有數量變更，顯與原核定使用不合，訴願人經原處分機關通知改善卻屆期仍未改善，原處分機關依前揭建築法第 91 條第 1 項第 1 款規定處罰，原處分自屬有據。

五、次查訴願人前因未經許可擅自破壞系爭建築物地上 1 樓樓地板並增設通往地下 1 樓室內梯等之違規行為，前經本府工務局依建築法第 91 條第 1 項第 1 款規定，分別以 93 年 12 月 22 日北市工建字第 09354894000 號函、94 年 5 月 5 日北市工建字第 09452320700 號及 94 年 9 月 14 日北市工建字第 09454012100 號函處分，並經本府就訴願人所提訴願以 95 年 2 月 24 日府訴字第 09574193000 號訴願決定在案；惟建築法第 77 條第 1 項已明定建築物所有權人負有維護建築物合法使用與其構造及設備安全之義務，然訴願人既未履行該義務，並再擴大變更使用，即應續依前揭規定處罰，訴願人尚不得以已提起救濟而尚未受確定判決等為由而邀免責。從而，原處分機關處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，並限於文到後 30 日內依原核准使用執照恢復原狀或辦理變更手續，揆諸首揭規定，並無不合，原處分應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

副主任委員 王曼萍

委員 陳 敏

委員 陳淑芳

委員 陳石獅

委員 陳媛英

委員 紀聰吉

委員 程明修

委員 戴東麗

委員 蘇嘉瑞

中 華 民 國 97 年 1 月 31 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 張明珠 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）

