

臺北市政府 97.12.05. 府訴字第 09770182700 號訴願決定書

訴 願 人 曾○○

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 97 年 4 月 1 日北市都建字第 09763829700 號函

，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市中正區辛亥路○○段○○號○○樓及地下○○樓建築物（下稱系爭建築物），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 77 使字第 012

1 號使用執照，為地上 12 層地下 1 層建築物，原核准用途地上 1 樓為一般零售業，地下 1 樓為「

防空避難室兼停車場 832.65 平方公尺」及「一般零售業 706.11 平方公尺」。嗣經本府工務局建築管理處（自 95 年 8 月 1 日起改隸原處分機關，並更名為臺北市建築管理處）於 95 年 5 月 9

日派員辦理現場會勘，查認系爭建築物有未經申請核准擅自拆除隔間、樓梯、消防設備之情事，經本府工務局建築管理處與訴願人等協商並獲致結論略以：「一、關係人曾○○君（即訴願人）95 年 2 月 6 日……已向本處申請辦理變更使用及併案辦理室內裝修。二、請受託建築師儘快向建照科補正手續。」嗣經原處分機關審認訴願人前揭變更使用執照申請案（95 年 2 月 6 日工建收字第 183 號）未符規定，經於 95 年 2 月 10 日通知改正，惟因訴願人未依建築法第

36 條規定，於接獲通知改正之日起 6 個月內，依照通知改正事項改正完竣送請復審，乃以 95 年 9 月 27 日北市都建字第 09565926900 號函駁回訴願人之申請。嗣本市建築管理處於 97 年 3 月

17 日派員至現場勘查，查認系爭建築物有未經核准擅自拆除 1 樓通往地下室 1 樓之樓梯、分戶牆及設置斜坡道之情事，審認系爭建築物未經申請核准擅自變更使用，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，由原處分機關以 97 年 4 月

1 日北市都建字第 09763829700 號函處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限期於文到次日

起 3 個月內改善。訴願人不服，於 97 年 4 月 28 日經由原處分機關向本府聲明訴願，5 月 27 日補

送訴願書，7 月 23 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。」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..... 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、開放空間或其他經中央主管建築機關認定項目之變更。」

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、本件訴願及補充理由略以：

- （一）原處分機關於作成系爭處分前並未給予訴願人陳述意見之機會，顯已違反行政程序法之規定。
- （二）系爭建物 1852 與 1853 建號之分戶牆並非訴願人所拆除，而係前手屋主所為，原處分機關認定訴願人拆除分戶牆，顯與事實不符。
- （三）針對上開分戶牆、樓梯部分，原處分機關於 95 年 5 月 9 日即已作成「請受託建築師儘快向建照科補正手續」之處分，訴願人並已遵行，原處分機關自不能率予變更而失信於

民，且樓梯部分訴願人業已回復。

(四) 訴願人設置斜坡道屬於原有設計，並非擅自變更；且依 74 年版建築技術規則建築設計施工編第 62 條第 1 款規定，停車空間及出入車道應有適當之鋪築，亦可佐證水泥坡道為適當之鋪築，故訴願人設置斜坡道並無違反建築法或建築技術規則可言。

三、查本案系爭建築物，領有 77 使字第 0121 號使用執照，其地上 1 樓原核准用途為「一般零售業」，地下 1 樓為「防空避難室兼停車場 832.65 平方公尺」及「一般零售業 706.11 平方公尺」。經原處分機關於現場會勘，核認系爭建築物有未經核准擅自拆除 1 樓通往地下室 1 樓之樓梯、分戶牆及設置斜坡道之情事，此並有 77 使字第 0121 號使用執照存根、系爭使用執照竣工圖、原處分機關採證照片等影本附卷可稽。是訴願人未經核准擅自變更使用系爭建築物之違章事實，洵堪認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關未給予陳述意見之機會乙節。按行政罰法第 42 條第 6 款規定：「行政機關於裁處前，應給予受處罰者陳述意見之機會。但有下列情形之一者，不在此限.....六、裁處所根據之事實，客觀上明白足以確認。」本件訴願人未經申請核准即於事實欄所述位址，擅自拆除 1 樓通往地下室 1 樓之樓梯、分戶牆及設置斜坡道，有現場採證照片影本附卷可憑，則訴願人之違規事實客觀上業已明白足以確認，原處分機關依上開規定，自得不給予陳述意見之機會。是本件原處分機關之處分尚難謂因未給予訴願人陳述意見之機會，而有程序違法之情形。另訴願人主張系爭建物之分戶牆並非其所拆除，而係前手屋主所為云云。按訴願人之主張縱令屬實，惟此係訴願人與出賣人間之民事問題，尚難據此而邀解免其公法上所應負之責任；即訴願人既為系爭建築物之所有權人及使用人，依法負有合法使用系爭建築物之義務，尚不得以此為由，主張免責。

五、又訴願人既經原處分機關查認有未經核准擅自拆除 1 樓通往地下室 1 樓之樓梯、分戶牆及設置斜坡道之情事，已如前述；而本案原處分機關於裁罰前，本府工務局建築管理處既如事實欄所述，已依 95 年 5 月 9 日會勘結論給予訴願人申請變更使用執照之機會，則原處分機關以 95 年 9 月 27 日北市都建字第 09565926900 號函否准其變更使用執照之申請後，

始

對其前揭違規行為予以裁罰，自無違反行政自我拘束原則可言；況訴願人於 96 年 8 月 17 日再次向本市建築管理處申請變更使用執照，並於同年 10 月 11 日檢附臺灣高等法院民事第十四庭 96 年 7 月 12 日和解筆錄送請復審乙案，經查其申請變更使用執照之區域與其未經核准擅自拆除 1 樓通往地下室 1 樓之樓梯及設置斜坡道等違規行為所在之區域二者並不一致，此並有訴願人所送變更使用執照概要表、地下 1 層變更使用平面圖及系爭使用執照竣工圖等影本附卷可稽；是原處分機關自得逕對上開違規行為予以處罰。另訴願人主張樓梯部分已回復乙節，查前開樓梯部分縱如訴願人主張業已回復，惟此乃事後之改善行為，並不影響違規責任之成立，訴願人自難執此主張冀邀免罰。

六、末查訴願人主張其設置斜坡道屬於原有設計，並非擅自變更云云。查本案依原處分機關 97 年 6 月 18 日北市都建字第 09763946100 號函答辯陳明略以：「.....四..... (二)再

查訴願人未經核准擅自設置水泥斜坡道之行為，確已變更系爭建築物使用執照竣工圖之原始狀態.....本局建築管理處人員於現場勘查後審認違法事實明確.....。」此並有系爭使用執照竣工圖、採證照片等影本附卷佐證。是訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定之事證明確，訴願主張，不足採據。從而，原處分機關處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，並限期於文到次日起 3 個月內改善，揆諸首揭規定，並無不合，原處分應予維持。

七、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 陳 業 鑫
副主任委員 王 曼 萍
委員 劉 宗 德
委員 陳 淑 芳
委員 陳 石 獅
委員 陳 媛 英
委員 紀 聰 吉
委員 林 明 昕
委員 戴 東 麗

中 華 民 國 97 年 12 月 5 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫決行

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)