

臺北市政府 98.08.13. 府訴字第 09870102700 號訴願決定書

訴 願 人 楊○○

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 98 年 4 月 15 日北市都建字第 09864060400 號

函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

事 實

本市士林區承德路○○段○○號（整編前為同路 1174 號）地下樓建築物領有 74 使字 1366 號使用執照，原核准用途為「防空避難室兼停車場」，案外人李○與訴願人於該址 1 樓合夥設立「○○企業社」，領有本府核發之營利事業登記證，核准登記營業項目為：「一、國際貿易業……。二、汽、機車零件配備批發業。三、汽車及其零件製造業。（不得佔用停車場）（營業面積不得佔用防空避難室）……。」嗣原處分機關於民國（下同）98 年 3 月 11 日派員勘查現場發現，○○企業社未經核准擅自違規擴大使用至地下樓，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 98 年 4 月 15 日北市都建字第 09864060400

號函處該企業社之合夥人李○○及訴願人共新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於文到 1 個月內改善或補辦手續。該函於 98 年 4 月 17 日送達，訴願人不服，於 98 年 4 月 30 日向本府提起訴願，

6 月 3 日補正訴願程式，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 8 條規定：「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：…… 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。」

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 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：

（一）訴願人承租房屋使用範圍含地上 1 樓及地下室，1 樓作為營業之使用，地下室為儲藏室放置雜物用，無營業之用途。

（二）一般違建或違規都有檢舉相片或限期改善通知，若經勸導還不改善才會開罰。

三、查本市士林區承德路○○段○○號地下樓建築物，原核准用途為「防空避難室兼停車場」，經原處分機關查認李○○與訴願人合夥經營之○○企業社於該址有違規擴大使用情事，有 74 使字 1366 號使用執照存根、地下室平面圖及 98 年 3 月 11 日現場照片等影本附

卷

可稽；則依前揭內政部函釋，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；是原處分機關據此處分，尚非無據。

四、惟依原處分機關 98 年 4 月 15 日北市都建字第 09864060400 號函記載略以：「主旨：

……

『○○企業社』…… 違規擴大使用『防空避難室兼停車空間』…… 說明：一、依市民反映暨本局 98 年 3 月 11 日派員現場查勘辦理。二、…… 地下樓核准用途為『防空避難室兼停車空間』， 臺端等未經變更使用許可與原核定使用不合……。」並未說

明地下樓變更使用用途為何，及如何與原核定使用不符？且依卷附 98 年 3 月 11 日 2 幀 1 樓

照片觀之，並無地下樓使用情形可稽，則原處分機關認定本案○○企業社違規擴大使用至地下樓依據為何？不無疑義；又本件經訴願人提起訴願後，原處分機關所屬本市建築管理處復於 98 年 6 月 9 日至系爭地點會勘，其會勘紀錄表載以：「會勘地點：士林區承德路 4 段 192 號地下樓。會勘結論：一、現地會勘缺失仍未改善（已拍照存證）。二、士林分局：請『○○企業社』立即清除佔用防空避難室部份。」及現場照片 4 幀，惟該等資料亦僅係顯示會勘當時地下樓之現狀，尚難作為本案審酌之證據資料。是本件原處分機關逕以 98 年 4 月 15 日北市都建字第 09864060400 號函處分○○企業社合夥人李○○

及訴願人等 2 人，尚嫌率斷。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 陳 業 鑫（公假）

副主任委員 王 曼 萍（代理）

委員 劉 宗 德

委員 陳 石 獅

委員 陳 媛 英

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 林 勤 綱

委員 賴 芳 玉

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

中 華 民 國 98 年 8 月 13 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫決行