

訴 願 人 ○○股份有限公司仁愛分公司

代 表 人 莊○○

送達代收人：潘○○

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 100 年 8 月 5 日北市都建字第 10064209000 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、本市大安區仁愛路○○段○○巷○○號地下○○樓建築物（下稱系爭建物）領有 79 使字第 xxxx 號使用執照及 92 變使字第 xxxx 號變更使用執照，核准用途為「日常服務業（美容）」（屬行為時建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 D 類－休閒、文教類第 1 組，D-1），訴願人於系爭建物經營美容瘦身中心，經原處分機關派員至系爭建物勘查，發現其內部設有水療等相關設施，造成地下 1、2 層樓地板部分滲水，恐有影響大樓結構安全之虞，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 款規定，以

民國（下同）99 年 10 月 13 日北市都建字第 0996436 7500 號函，處訴願人新臺幣（下同）

6 萬元罰鍰，並命其於文到次日起 1 個月內將結構安全鑑定結果送原處分機關核備。訴願人不服，於 99 年 11 月 10 日向本府提起訴願。經本府審認建築法第 91 條第 1 項第 2 款

規定，未依同法第 77 條第 1 項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者，主管機關得處建築物使用人罰鍰，並限期改善或補辦手續，並無以命建築物使用人提出結構安全鑑定報告之裁處態樣，則前揭處分中命訴願人於文到次日起 1 個月內將結構安全鑑定結果送原處分機關核備之部分，其法令依據為何？不依前揭規定命訴願人限期改善或補辦手續之理由何在？容有疑義，乃以 100 年 3 月 10 日府訴字第 10009023800 號訴願決定：「原處分關於處訴願人新臺幣 6 萬元罰鍰部分，訴願駁回；其餘部分原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。」在案。

二、嗣原處分機關依上開訴願決定部分撤銷意旨重新審查，並審酌訴願人 100 年 3 月 4 日關於展延樓地板回復工程之申請及台北市建築師公會關於結構安全鑑定時程之意見後，審認

訴願人違反建築法第 73 條第 2 項、第 77 條第 1 項規定，爰依同法第 91 條第 1 項規定，以 10

0 年 3 月 31 日北市都建字第 10031560100 號函命訴願人於 100 年 7 月 31 日前恢復原狀或補辦

手續。嗣原處分機關所屬本市建築管理處於 100 年 8 月 1 日至現場複查，發現訴願人仍未恢復原狀，原處分機關乃依建築法第 91 條第 1 項第 1 款、第 2 款及臺北市政府處理違反建

築法事件統一裁罰基準等規定，以 100 年 8 月 5 日北市都建字第 10064209000 號函，處訴願

人 12 萬元罰鍰，並命其於文到次日起 1 個月內恢復原狀或補辦手續。該函於 100 年 8 月 9

日送達，訴願人不服，於 100 年 9 月 6 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，……在直轄市為直轄市政府 ……。」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 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、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：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。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。」

行為時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 2 項規定：「建築物之使用類別、組別及其定義，如下表：……」（節錄）

| 類別  | 組別定義                           | 組別  | 組別定義             |
|-----|--------------------------------|-----|------------------|
| D 類 | 休閒、供商業交易、陳列展售、文教類、娛樂、餐飲、消費之場所。 | D-1 | 供低密度使用人口運動休閒之場所。 |

「前項建築物使用類組之使用項目表如附表一。」

附表一 建築物使用類組使用項目表（節錄）

| 類組 | 使用項目舉例                 |
|----|------------------------|
| D1 | 1. .... 健身休閒中心、美容瘦身中心。 |

臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準第 3 點規定：「違反本法之統一裁罰基準如附表。」

附表 違反建築法事件統一裁罰基準表（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） | 分類第 2 次<br>A1、B2（樓地板面積未達 2,000m <sup>2</sup> 者）、B3、B4、C1、C2、D1、D5、F3 等類組之場所。屬同一違規行為者，並限期改善或補辦手續。 |
| 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：「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：原處分機關以訴願人未將鑑定報告送原處分機關核備而處罰鍰，並無法令上依據，且台北市建築師公會未於 100 年 7 月 31 日前將鑑定報告送原處分機關核備，不可歸責於訴願人；又樓地板回復工程須經管理委員會配合始得進行，原處分機關未通知管理委員會配合，而選擇無助於目的達成及對訴願人損害較重之方式處分（即罰鍰），有違比例原則及有利不利應一律注意義務原則。

三、查訴願人於系爭建物之內部設有水療等相關設施，擅自於樓板鑽孔，造成地下 1、2 層樓地板部分滲水，有建築法第 9 條建造行為以外主要構造與原核定使用不合之變更，且有影響大樓結構安全之虞，經原處分機關處 6 萬元罰鍰及限期於 100 年 7 月 31 日前恢復原

狀或補辦手續等在案，惟訴願人逾期仍未恢復原狀或補辦手續等，有原處分機關 99 年 10 月 13 日北市都建字第 09964367500 號、100 年 3 月 31 日北市都建字第 10031560100 號函及現

場採證照片等影本在卷可稽。是訴願人違規事實洵堪認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關以其未將鑑定報告送原處分機關核備而處罰鍰，並無法令上依據，且台北市建築師公會未於 100 年 7 月 31 日前將鑑定報告送原處分機關核備，不可歸責於訴願人乙節。查本案原處分機關係因訴願人於系爭建物之內部設置水療等相關設施，造成地下 1、2 層樓地板部分滲水、鋼筋鏽蝕、水泥剝落；且依建築法第 8 條規定，樓地板屬建築物主要構造，惟其擅自將樓地板鑽孔打通私設排水管，屬未經申請而有同法第 9 條建造行為以外之變更建築物主要構造，妨害建築物合法使用與構造及設備安全，而違反建築法第 73 條第 2 項及第 77 條第 1 項規定，經原處分機關命訴願人限期改善或補辦手續，惟逾期仍未改善或補辦手續，始予處分。是原處分機關並非以訴願人未將鑑定報告送原處分機關核備而處罰鍰，訴願主張，顯屬誤解，不足採據。

五、又訴願人主張樓地板回復工程須經管理委員會配合始得進行，原處分機關未通知管理委員會配合，而選擇無助於目的達成及對訴願人損害較重之方式處分（即罰鍰），有違比例原則及有利不利應一律注意義務原則云云。按建築物使用人未申請變更使用執照者，不得為不合原核定使用之變更，且應維護建築物合法使用與其構造及設備安全，此觀前揭建築法第 73 條第 2 項及第 77 條第 1 項規定自明。上開規定係課予建築物所有權人或使用

人應合法使用建築物並確保構造及設備安全之義務，倘建築物所有權人或使用人有違反上開規定，主管建築機關即得依同法第 91 條第 1 項第 1 款及第 2 款規定處罰鍰，並限期改

善或補辦手續；又同法並無關於建築管理機關得強制管理委員會配合辦理之規定。訴願人為系爭建物之使用人，自應遵守前揭規定，隨時維護系爭建物之合法使用及其構造與

設備安全，始符建築法維護公共安全之旨。查本件訴願人違反前揭規定，原處分機關既已以 99 年 10 月 13 日北市都建字第 09964367500 號函處 6 萬元罰鍰，並審酌訴願人申請及台

北市建築師公會關於結構安全鑑定時程意見等，以 100 年 3 月 31 日北市都建字第 10031560

100 號函再核予訴願人 4 個月改善期限，則原處分機關俟訴願人逾期仍未改善，始依前揭建築法第 91 條第 1 項第 1 款、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

，處訴願人 12 萬元罰鍰，並命其於文到次日起 1 個月內恢復原狀或補辦手續，並無違誤，亦難認有違反比例原則及對當事人有利不利事項應一律注意義務之情事。訴願主張，不足採作對其有利之認定。從而，原處分機關所為之處分，揆諸首揭規定及裁罰基準，並無不合，應予維持。

六、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 蔡 立 文

副主任委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 陳 石 獅

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 傅 玲 靜

中 華 民 國 100 年 11 月 30 日

市長 郝龍斌公假

副市長 陳雄文代行

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行

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）