

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 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 103 年 1 月 15 日北市都建字第 10271347800 號

裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市松山區○○○路○○號建築物（下稱系爭建物），領有 72 使字 xxxx 號使用執照，地下○○樓核准用途為「防空避難室兼停車場」。經原處分機關所屬本市建築管理工程處於民國（下同）102 年 8 月 19 日派員至系爭建物地下 3 樓勘查，發現部分車位空間未經核准擅自違規使用為油脂處理空間、消防設備空間、升降設備空間、辦公空間及雜物堆置空間，違反建築法第 73 條第 2 項及第 77 條第 1 項規定，乃以 102 年 10 月 11 日北市都建字第 10237838201 號函通知系

爭建物所有權人○○股份有限公司（下稱○○公司）等 4 人於文到次日起 10 日內檢具具體事證陳述意見，經○○公司以 102 年 10 月 23 日陳述意見書表示其為系爭建物第 3、4 樓層之所有

權人，惟已於 99 年 8 月 27 日將該第 3、4 樓層含公共設施面積出租予訴願人使用、收益。嗣原

處分機關復於 102 年 11 月 12 日邀集系爭建物區分所有權人現場勘查後，審認係訴願人未經申請核准擅自將系爭建物停車位設置消防設備空間，違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃以 102 年 11

月 21 日北市都建字第 10264461300 號函通知訴願人於文到次日起 30 日內改善回復或補辦手續，該函於 102 年 11 月 25 日送達，惟訴願人限期屆滿仍未改善回復或補辦手續，原處分機關爰依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 103 年 1 月 15 日北市都建字第 10271347800 號裁處書，處訴

願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善或補辦手續。該裁處書於 103 年 1 月 20 日送達，訴願人不服，於 103 年 2 月 18 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條第8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：……八、建築物之共同壁、分戶牆、外牆、防空避難設備、機械停車設備、中央系統空氣調節設備及開放空間，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：……二、……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。」

97年9月26日台內營字第0970807733號函釋略以：「……二、另查違反建築法第73條

第2項規定擅自變更使用，主管建築機關依同法第91條規定裁處時，究應處罰建築物所有權人或使用人，依最高行政法院95年1月份庭長法官聯席會議決議略以：『應就其查獲建築物違規使用之實際情況，於符合建築法之立法目的為必要裁量，並非容許建築主管機關恣意選擇處罰之對象，擇一處罰，或兩者皆予處罰。又行政罰係處罰行為人為原則，處罰行為人以外之人則屬例外。建築主管機關如對行為人處罰，已足達成行政目的時，即不得對建築物所有權人處罰。』……」

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：本案「消防設備空間」業經所有權人○○公司發函原處分機關自承不法，原處分機關應裁罰拒不改善之所有權人，而非裁罰無法改善補辦之訴願人。訴願人使用共用設備「消防設備空間」，係於承租裝修時按所有權人指示銜接，所有權人出租時並未告知其違法，訴願人亦是收到原處分機關通知時才知道此事，是本案絕非訴願人蓄意違犯；又依照訴願人與所有權人○○公司簽訂之租賃契約書，訴願人僅負責系爭建物 3、4 樓使照變更，該建物地下 3 樓應為所有權人負責變更。

三、查系爭建物領有 72 使字 xxxx 號使用執照，地下 3 樓核准用途為「防空避難室兼停車場」，經原處分機關審認訴願人未經申請核准，擅自將部分車位空間違規使用為消防設備空間，有系爭建物使用執照存根、採證照片 1 幀等影本附卷可稽。復依前揭內政部 94 年 6 月 6 日臺內營字第 0940083745 號函釋意旨，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。是原處分機關予以處分，自屬有據。

四、至訴願人主張本案應裁罰拒不改善之所有權人，而非裁罰無法改善補辦之訴願人，且其使用共用設備「消防設備空間」，係於承租裝修時按所有權人指示銜接，所有權人出租時並未告知其違法，絕非訴願人蓄意違犯；又依照訴願人與所有權人○○公司之租賃契約，訴願人僅負責系爭建物 3、4 樓使照變更，該建物地下 3 樓應為所有權人負責變更云云。按建築法第 73 條第 2 項前段及建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條第 8 款規定，

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。違者，依建築法第 91 條第 1 項第 1 款規定，得對建築物所有權人、使用人等處罰。查本件依卷附原處分機關採證照片內容顯示，系爭建物地下 3 樓部分車位空間予以隔間，並設置相關消防設備，是系爭建物地下 3 樓擅自變更作為消防設備空間使用，足堪認定。另本件原處分機關於 102 年 11 月 12 日邀集系爭建物區分所有權人現場勘查後，審認訴願人變更系爭建物部分為「消防設備空間」，且訴願人於訴願書中亦自承有使用系爭建物共用設備「消防設備空間」，是訴願人為系爭建物共用設備「消防設備空間」之使用人，當無疑義，原處分機關依前開內政部 97 年 9 月 26 日台內營字第 0970807733 號函釋意旨，以訴願人

為裁罰對象，並無違誤。次查依卷附訴願人（承租人）與系爭建物所有權人○○公司（

出租人) 於 99 年 8 月 27 日簽訂之租賃契約書影本第 1 條，其內容僅約定○○公司同意將系

爭建物第 3、4 樓全部樓面含公共設施委由訴願人依法於免租金期間內將租賃標的物之使用執照所載建物使用用途變更為合於雙方約定之使用目的，惟並未就本案系爭建物地下 3 樓部分訂有約定，其內容亦與本案建物違規使用部分無涉，訴願人尚難據以冀邀免責。另本件依卷附原處分機關 103 年 3 月 17 日北市都建字第 10331335600 號函所附答辯書答

辯理由略以：「.....四、.....(二).....本局 103 年 2 月 19 日再次派員前復勘查，系爭建築物之違規設備已進行改善搬遷至使用執照核准設計放置消防設備之空間.....。」是訴願人主張無法改善或補辦手續乙節，亦不足採。從而，原處分機關依前揭規定，處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，並限期 3 個月內改善或補辦手續，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 王曼萍(代理)

委員 劉宗德

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

委員 吳秦雯

中華民國 103 年 4 月 22 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)