

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 106 年 9 月 25 日北市都建字第 10638278900 號

裁處書，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 60 日內另為處分。

事實

訴願人興建之本市中正區○○路○○段 XX 號建物（領有 101 使字第 XXXX 號使用執照，下稱系爭建物），為地上 18 層地下 5 層共 16 戶之鋼骨 RC 造建築物，經民眾檢舉有擅自為與原核定使

用不合之變更情事，原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）爰於民國（下同）106 年 2 月 8 日派員現場勘查，發現系爭建物 1 樓專用出入口緩衝空間有尺寸擅自變更，與核准

平面圖說尺寸不符之情事。經原處分機關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 項第 1 款規定，以 106 年 9 月 25 日北市都建字第 10638278901 號函檢

送同日期北市都建字第 10638278900 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 個月內恢復原狀，逾期將依法連續處罰。訴願人不服，於 106 年 10 月 11 日向本府提

起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人雖於訴願書「處分書發文日期及字號」欄載明「北市都建字第 10638278901 號」文，惟原處分機關 106 年 9 月 25 日北市都建字第 10638278901 號函僅係檢送同日期北

市都建字第 10638278900 號裁處書等予訴願人，揆其真意，應係不服該裁處書，合先敘明。

二、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 款及第 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。」建築物使用類組及變更使用辦法第 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。」

建築技術規則建築設計施工編第 232 條規定：「高層建築物應於基地內設置專用出入口緩衝空間，供人員出入、上下車輛及裝卸貨物，緩衝空間寬度不得小於六公尺，長度不得小於十二公尺，其設有頂蓋者，頂蓋淨高度不得小於三公尺。」

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……。」

三、本件訴願理由略以：

(一) 訴願人興建系爭建物，已領得使用執照，專用出入口緩衝空間尺寸雖有不足，惟與原核定使用用途無不符之情事。

(二) 系爭建物社區於區分所有權人會議亦同意維持現況，無不法侵害第三人權益。

四、卷查系爭建物經原處分機關於 106 年 2 月 8 日派員現場勘查，發現系爭建物 1 樓專用出入口

緩衝空間有尺寸擅自變更之情事，此有 101 使字第 xxxx 號使用執照存根、竣工圖及採證照片等影本可稽。

五、惟查，原處分機關 106 年 9 月 25 日北市都建字第 10638278900 號裁處書處分依據之法條計

有建築法第 73 條第 2 項、第 77 條第 1 項，然綜觀原處分機關所為處分事實、理由及答辯意

旨，並未說明本案如何違反上開 2 法條，及該 2 法條間之適用關係為何；例如僅說明訴願人建造系爭建物 1 樓專用出入口緩衝空間有尺寸擅自變更，違反建築法第 73 條第 2 項規定之情事，惟未說明及舉證訴願人是否具有系爭建物所有權人、使用人之身分（如上開專用出入口緩衝空間是否業經點交），而應依建築法第 77 條第 1 項規定，負維護建築物合法使用與其構造及設備安全之責；且答辯陳明在適用同法第 91 條第 1 項各款罰則時，僅引用該條項第 1 款（違反第 73 條第 2 項者），卻未引用該條項第 2 款（違反第 77 條第 1 項者）。

）。則本件原處分機關究係依何法條裁處即有不明，認定訴願人違反建築法第 77 條第 1 項規定之事實與理由亦無說明；其逕行認定訴願人違反建築法第 73 條第 2 項、第 77 條第 1

項規定，而處訴願人罰鍰並命限期恢復原狀，即屬違反明確性原則，而有再予查明之必要。從而，為求原處分之正確適法及維護訴願人之權益，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

六、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 袁秀慧
委員 張慕貞
委員 吳秦雯
委員 王曼萍
委員 陳愛娥
委員 盛子龍
委員 劉建宏

中華民國 106 年 12 月 26 日
市長 柯文哲
法務局局長 袁秀慧決行