

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 108 年 9 月 10 日北市都建字第 10832366933 號

裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市文山區○○路○○號○○樓之○○等建物領有 89 使字第 XXX 號使用執照（下稱系爭使用執照），其 3 樓（民國【下同】97 年 1 月 29 日變更為 2 戶，同年 12 月 12 日增編 3 樓之

1 門牌）核准用途為「一般零售業」，經原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）於 105 年 4 月 21 日會同本市文山區公所派員現場勘查，查認訴願人所有本市文山區○○路○○號○○樓之○○建物（面積 62.42 平方公尺，下稱系爭建物）有未經核准擅自增設消防蓄水池使用之情事，違反建築法第 73 條第 2 項規定，原處分機關乃以 105 年 5 月 25 日北市都建字第 10564279600 號函（下稱 105 年 5 月 25 日函）命訴願人及系爭建物使

用人即案外人○○照顧中心（養護型）（下稱○○照顧中心）於文到次日起 30 日內申辦變更使用執照。經○○照顧中心委由○○事務所於 105 年 6 月 28 日向原處分機關陳述說明函，僅說明其增設消防安全設備之工程，毋須申辦變更使用執照。經原處分機關以 105 年 7 月 11 日北市都建字第 10535577000 號函（下稱 105 年 7 月 11 日函）復說明此涉增設消防

設施，應依建築法第 73 條規定申辦變更使用執照，仍請系爭建物所有人及使用人依 105 年 5 月 25 日函所定期限辦理，屆期未辦理者逕依建築法相關規定連續處罰，並更正 105 年 5 月 25 日函誤植系爭建物地址為本市文山區○○路○○號○○樓，該函於 105 年 7 月 14 日

、15 日分別送達○○照顧中心、訴願人。嗣原處分機關審認○○照顧中心為系爭建物之使用人，有未經核准擅自增設消防蓄水池使用之情事，且逾原處分機關 105 年 7 月 11 日函

16

所定之期限而仍未申辦變更使用執照，違反建築法第 73 條第 2 項規定，爰以 105 年 8 月

16

日北市都建字第 10568673600 號函（下稱 105 年 8 月 16 日函）命訴願人及○○照顧中心
速

辦理變更使用執照；另依同法第 91 條規定，以 105 年 8 月 17 日北市都建字第
10582365701

號函（下稱 105 年 8 月 17 日函）檢送同日期北市都建字第 10582365700 號裁處書處○○
照

顧中心新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善或補辦變更使用執照
手續；該裁處書另副知訴願人，請其善盡所有權人監督管理之責，否則依法併罰；該函
於 105 年 8 月 19 日送達○○照顧中心、訴願人。○○照顧中心不服 105 年 7 月 11 日函、
105

年 8 月 16 日函、105 年 8 月 17 日函及上開裁處書，向本府提起訴願，經本府以 105 年 12
月 7

日府訴二字第 10509182500 號訴願決定：「一、關於 105 年 7 月 11 日北市都建字第
105355

77000 號、105 年 8 月 16 日北市都建字第 10568673600 號等 2 函及 105 年 8 月 17 日北市
都建字

第 10582365700 號裁處書部分，訴願駁回。二、關於 105 年 8 月 17 日北市都建字第
105823

65701 號函部分，訴願不受理。」○○照顧中心提起行政訴訟，經臺北高等行政法院以
106 年 8 月 9 日 106 年度訴字第 171 號裁定及判決原告之訴駁回確定在案。

二、其間，○○照顧中心於 105 年 9 月 1 日就系爭建物第 1 次申請變更使用執照，經原處分機
關

審查其文件檢附不全，乃於 105 年 9 月 13 日送達通知改正，惟其逾復審期限仍未改正完竣
送請復審，原處分機關以 106 年 3 月 23 日北市都建字第 10634863600 號函（下稱 106 年
3 月

23 日函）駁回其申請案後，另以 106 年 5 月 8 日北市都建字第 10647777701 號函（下稱
106

年 5 月 8 日函）檢附同日期北市都建字第 10647777700 號裁處書處○○照顧中心 6 萬元罰
鍰

並限於文到次日起 3 個月內改善或補辦變更使用執照手續；106 年 5 月 8 日函並副知建物
所

有權人即訴願人請善盡所有權人監督管理之責，否則依法併罰，該函分別於 106 年 5 月 10 日、15 日送達○○照顧中心、訴願人。○○照顧中心於 106 年 8 月 31 日第 2 次申請變更使

用執照，經原處分機關同意備查【107 年變使（准）第 XXXX 號】在案。嗣經原處分機關以 107 年 7 月 12 日北市都建字第 1076029933 號函同意展延施工期限至 108 年 2 月 1 日止，其

逾展期期限仍未完工，又向原處分機關申請重新核定工期，未獲核准，因上開同意（備查）變更文件自展期期限屆滿之日起失其效力，原處分機關乃以 108 年 4 月 16 日北市都建字第 1083189794 號函（下稱 108 年 4 月 16 日函）通知○○照顧中心，限於文到次日起 30 日

內改善或補辦手續，倘屆期仍未依規定辦理而繼續使用，將依建築法規定裁處。○○照顧中心屆期仍未改善或補辦手續，原處分機關審認○○照顧中心擅自增設消防蓄水池使用，經多次通知改善或補辦手續未果及訴願人未善盡建物所有權人之監督管理義務，違反建築法第 73 條第 2 項規定，爰依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 108 年 5 月 22 日北市都

建字第 10832063212 號及第 10832063213 號裁處書分別處○○照顧中心、訴願人各 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善或補辦變更使用執照手續。108 年 5 月 22 日北市都建字第 10832063213 號裁處書（下稱 108 年 5 月 22 日裁處書）於 108 年 5 月 24 日送達訴願人

，訴願人不服，向本府提起訴願，經本府以 108 年 8 月 26 日府訴二字第 1086103233 號訴願

決定：「訴願駁回。」在案，訴願人仍不服，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，刻由該院審理中。

三、嗣○○照顧中心屆期仍未改善或補辦手續，原處分機關審認○○照顧中心擅自增設消防蓄水池使用，經通知改善或補辦手續未果及訴願人未善盡建物所有權人之監督管理義務，第 2 次違反建築法第 73 條第 2 項規定，爰依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 108 年 9 月 10 日

北市都建字第 10832366932 號及第 10832366933 號裁處書分別處○○照顧中心、訴願人各 12 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善或補辦變更使用執照手續。108 年 9 月 10 日

北市都建字第 10832366933 號裁處書（下稱原處分）於 108 年 9 月 16 日送達訴願人，訴

願人不服，於 108 年 10 月 3 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9條規定：「本法所稱建造，係指左列行為：一、新建：為新建造之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者。二、增建：於原建築物增加其面積或高度者。但以過廊與原建築物連接者，應視為新建。三、改建：將建築物之一部分拆除，於原建築基地範圍內改造，而不增高或擴大面積者。四、修建：建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架及屋頂，其中任何一種有過半之修理或變更者。」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。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」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：……四、供公眾使用建築物或經中央主管建築機關認有必要之非供公眾使用建築物之消防設備之變更。……。

」第9條第1項規定：「建築物申請變更使用無須施工者，經直轄市、縣（市）主管建築機關審查合格後，發給變更使用執照或核准變更使用文件；其須施工者，發給同意變更文件，並核定施工期限，最長不得超過二年。申請人因故未能於施工期限內施工完竣時，得於期限屆滿前申請展期六個月，並以一次為限。未依規定申請展期或已逾展期期限仍未完工者，其同意變更文件自規定得展期之期限屆滿之日起，失其效力。」

內政部99年3月3日臺內營字第0990801045號令釋：「……建築法第5條所稱供公眾

使

用之建築物，為供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂、及其他供公眾使用之建築物，其範圍如下；同一建築物供2種以上不同之用途使用時，應依各該使用之樓地板面積按本範圍認定之：……二十、6層以上之集合住宅（公寓）……。」

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：訴願人曾以租賃契約、使用借貸契約要求使用者不得違反相關法令，並已終止上開 2 契約，依法律途徑訴請使用者將房屋回復原狀，已善盡監督管理之責；系爭建物之消防蓄水池並非訴願人設置，在合法取回對系爭建物之管理使用權限前，訴願人無從依原處分要求回復改善，並無故意或過失可言，請撤銷原處分。

三、查系爭建物領有 89 使字第 xxx 號使用執照，原核准用途為一般零售業，為地上 18 層之集合住宅，依前揭內政部 99 年 3 月 3 日臺內營字第 0990801045 號令釋意旨，屬供公眾使用之

建築物；又查○○照顧中心為系爭建物之使用者，未經核准擅自於系爭建物增設消防蓄水池使用之違規事實，業經臺北高等行政法院 106 年 8 月 9 日 106 年度訴字第 171 號確定判

決所肯認在案。○○照顧中心雖向原處分機關申請變更使用執照（第 1 次申請），惟其申請因逾復審期限仍未改正完竣送請復審而遭駁回；○○照顧中心第 2 次申請變更使用執照，經原處分機關同意備查【107 年變使（准）第 xxxx 號】，嗣經原處分機關同意展延工期至 108 年 2 月 1 日止，惟其逾展期限仍未完工，因該同意（備查）變更使用文件自展期期限屆滿之日起失其效力，原處分機關乃以 108 年 4 月 16 日函限期○○照顧中心於文到次日起 30 日內改善或補辦手續，惟其屆期仍未改善或補辦變更使用執照手續；原處分機關審認訴願人所有系爭建物有上述違規情事，業經多次通知其善盡建物所有權人之監督管理義務未果，系爭建物確有違反建築法第 73 條第 2 項規定之情事，原處分機關前以 108 年 5 月 22 日裁處書裁罰訴願人，並限於 3 個月內改善或補辦變更使用執照手續。

該

裁處書於 108 年 5 月 24 日送達，屆期系爭建物違規情形仍未改善或補辦手續，原處分機關審認訴願人未善盡建物所有權人之監督管理義務，爰依同法第 91 條規定，以原處分裁處訴願人 12 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善或補辦手續，自屬有據。

四、至訴願人主張其以租賃契約、使用借貸契約要求使用者不得違反相關法令，並已終止上開 2 契約，依法律途徑訴請使用者將房屋回復原狀，已善盡監督管理之責；系爭建物之消防蓄水池並非訴願人設置，在合法取回對系爭建物之管理使用權限前，訴願人無從依原處分要求回復改善，並無故意或過失可言云云。按建築物有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；未經核准變更使用擅自使用建築物者，處建築物所有權人、使用者、機械遊樂設施之經營者 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續；建築法第 73 條第 2 項及第 91 條第 1 項第 1 款已有明文。復按建築法第 91 條第 1 項第 1 款規定對於違

反同法第 73 條第 2 項規定擅自變更使用者，其處罰之對象為建築物所有權人或使用者；

建築主管機關究應對建築物所有權人或使用人處罰，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。是本件系爭建物使用人○○照顧中心未經核准擅自增設消防蓄水池使用之違規事實，經原處分機關多次命使用人○○照顧中心改善或補辦變更使用執照手續，並副知系爭建物所有權人即訴願人善盡所有權人之監督管理責任在案；然經原處分機關就此違規事實依建築法第 73 條第 2 項及第 91 條第 1 項第 1 款規定，對使用人○○照顧中心 3 次裁

罰，仍無法達到建築法第 73 條第 2 項停止擅自變更使用之行政目的，乃依同法第 73 條第 2

項及第 91 條第 1 項第 1 款規定，對系爭建物所有權人即訴願人裁處 12 萬元罰鍰，並限期改

善或補辦手續，難謂其裁處有裁量違法之處，是訴願人尚難以其非該消防蓄水池之設置行為人為由而邀免責。訴願人既為系爭建物所有權人，本於對該建物所有權而對之具有事實上管領力，其主張未合法收回建物管理使用權限前，無從依限改善，並無故意、過失等語，應屬卸責之詞，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人第 2 次違反建築法第 73 條第 2 項規定，依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定裁處訴願人 12 萬元罰鍰，並限於文到次

日起 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 袁秀慧（公出）
委員 張慕貞（代行）
委員 王韻茹
委員 吳秦雯
委員 王曼萍
委員 盛子龍
委員 洪偉勝
委員 范秀羽

中華民國 108 年 12 月 20 日

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：臺北市士林區福國路 101 號）