

訴 願 人 社團法人○○協會

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 110 年 1 月 18 日北市都建字第 10930767771 號函及第 10930767772 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

一、關於 110 年 1 月 18 日北市都建字第 10930767771 號函部分，訴願不受理。

二、關於 110 年 1 月 18 日北市都建字第 10930767772 號裁處書部分，訴願駁回。

事實

一、訴願人所有本市士林區○○路○○號地下 1 樓建築物（建物登記面積為 611.18 平方公尺，下稱系爭建物），領有 67 使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為停車場及防空避難室，經民眾於民國（下同）108 年 3 月間檢舉系爭建物有防空避難室打通及破壞室內隔間情事；原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）於 108 年 4 月 11 日派員至系爭建物稽查，查得現場未經核准擅自變更為辦公室（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 G 類辦公、服務類 G-2 組，供商談、接洽、處理一般事務之場所）使用，且拆除汽車昇降機等，違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃以 108 年 5 月 3 日北市都授建字第 1083193218 號函請訴願人於文到 3 個月內恢復為原核准用途使用或辦理變更使用執照。

二、其間，案外人○○○於 108 年 5 月 2 日申請變更系爭建物使用執照，惟經審核未符規定，經原處分機關以 108 年 12 月 23 日北市都建字第 1083264316 號函駁回。建管處於 109 年 6 月 12 日至現場勘查，查得系爭建物仍未恢復為原核准用途使用；原處分機關審認訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定，爰依同法第 91 條第 1 項第 1 款及行為時臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準（下稱裁罰基準）等規定，以 109 年 8 月 25 日北市都建字第 10932030132 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 1 個月內恢復原狀，屆期未恢復原狀，將

連續處罰。嗣建管處於 110 年 1 月 14 日至現場勘查，查得系爭建物仍未改善，原處分機關審認訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定，復依同法第 91 條第 1 項第 1 款及裁罰基準等規定，以 110 年 1 月 18 日北市都建字第 10930767771 號函（下稱 110 年 1 月 18 日函）檢附同日期北市都建字第 10930767772 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內恢復原狀。原處分於 110 年 1 月 21 日送達，訴願人不服，於 110 年 2 月 8 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、關於 110 年 1 月 18 日函部分：

一、按訴願法第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……八、對於非行政處分.... .. 提起訴願者。」

二、查前開原處分機關 110 年 1 月 18 日函僅係原處分機關檢送原處分等予訴願人，核其內容僅係觀念通知而非對訴願人所為之行政處分；訴願人對之提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

貳、關於原處分部分：

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。.....。」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 2 條第 1 項、第 2 項規定：「建築物之使用類別、組別及其定義，如附表一。」「前項建築物之使用項目舉例如附表二。」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。」

附表一、建築物之使用類別、組別及其定義（節錄）

類別	類別定義	組別	組別定義
G 類 辦公、服務類	供商談、接洽、處理一般事務或一般門診、零售、日常服務之場所。	G-2	供商談、接洽、處理一般事務之場所。

附表二、建築物使用類組使用項目舉例（節錄）

<table border="1" width="100%" cellspacing="0" cellpadding="0">

類組	使用項目舉例
G-2 2.政府機關（公務機關）、一般事務所、自由職業事務所、辦公室（廳）	

臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準第 4 點規定：「違反本法之統一裁罰基準如附表二。」

附表二、違反建築法事件統一裁罰基準表（節錄）

項次	16	
違反事件	建築物擅自變更類組使用。	
法條依據	第 91 條第 1 項第 1 款	
統一裁罰基準（新臺幣：元）或其他處罰	分類 第 1 次 第 2 次	G 類 處 6 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。
裁罰對象	一、第 1 次處使用人，並副知建築物所有權人。 二、第 2 次以後處建築物所有權人、使用人。	

臺北市政府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告：「……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：因查無原使用執照圖說，依原卷縮影圖說，當時
系爭建物申請為防空避難室及辦公室使用，且係單車道上下並無汽車
升降設備之使用變更資料；原本就有辦公室使用項目，尚無將防空避
難室作為辦公室用之意圖。
- 三、查訴願人所有系爭建物領有 67 使字第 XXXX 號使用執照，訴願人未經核
准擅自將系爭建物變更為辦公室使用，且拆除汽車升降機，有系爭建
物使用執照存根、竣工照片、縮影圖說、建物標示部、所有權部列印
資料及現場勘查照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張系爭建物原就作為防空避難室及辦公室使用，並無汽車
升降設備之使用變更資料，尚無將防空避難室作為辦公室用之意圖云
云。按建築物之使用，應依核定之使用類組使用，有建造行為以外主
要構造、停車空間及其他與原核定使用不合之變更（包括建築物之共
同壁、分戶牆、防空避難設備、機械停車設備，或其他經中央主管建
築機關認定項目之變更）者，應申請變更使用執照；違反者，依建築
法第 91 條第 1 項第 1 款規定，得處罰建築物所有權人、使用人等，建築
法第 73 條第 2 項及建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條已有明定。查
系爭建物核准用途為「停車場、防空避難室」，而非「辦公室」，且
設有汽車升降機 1 部，此有系爭建物使用執照存根、縮影圖說及竣工
照片等影本在卷可憑。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關
所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。
- 參、綜上論結，本件訴願為部分不合法，本府不予受理；部分為無理由；
依訴願法第 77 條第 8 款前段及第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 袁秀慧
委員 張慕貞
委員 王韻茹
委員 王曼萍
委員 陳愛娥
委員 盛子龍
委員 洪偉勝

委員 范秀羽

委員 邱駿彥

委員 郭介恒

中華民國 110 年 5 月 4 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）