

訴 願 人 ○○院

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 6 月 23 日北市都建字第 11061621742 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、訴願人管有本市中正區○○路○○段○○號地下○○樓建築物（建物登記面積為 1,247.32 平方公尺，門牌為本市中正區○○○路○○號地下○○樓，下稱系爭建物），領有 79 使字第 XXXX 號使用執照，核准用途為防空避難室兼停車場。原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）於民國（下同）110 年 4 月 16 日派員至系爭建物稽查，查得現場未經核准擅自變更為印刷廠及辦公室（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條第 1 項附表一規定之 C 類工業、倉儲類 C-2 組，供儲存、包裝、製造、檢驗、研發、組裝及修理一般物品之場所及 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，違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃以 110 年 4 月 19 日北市都授建字第 1106146880 號函（下稱 110 年 4 月 19 日函）請訴願人於文到次日起 1 個月內依原核准圖說恢復原狀或補辦手續。該函於 110 年 4 月 19 日送達。
- 二、嗣訴願人於 110 年 5 月 14 日申請變更系爭建物使用執照，建管處於 110 年 5 月 18 日至現場勘查，查得系爭建物於取得變更使用執照前，仍繼續違規未按原核准用途使用，且無可能於 110 年 5 月 21 日前按原核准用途使用；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 款及臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準等規定，以 110 年 6 月 23 日北市都建字第 11061621742 號裁處書（下稱原處分）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，屆期未辦理，將連續處罰。原處分於 110 年 6 月 28 日送達，訴願人不服，於 110 年 7 月 13 日向本府提起訴願，9 月 3 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、查本件訴願書記載：「……請求撤銷臺北市政府都市發展局 110 年 6 月 23 日北市都建字第 11061621741 號函……」惟該函僅係檢送原處分等予訴願人，揆其真意，應係對原處分不服，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 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 5 款、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：……五、建築物或法定空地停車空間之汽車或機車車位之變更。……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
C 類	工業、倉	供儲存、包裝、製造、檢驗	C-2	供儲存、包裝、

	儲類	、研發、組裝及修理物品之場所		製造、檢驗、研發、組裝及修理一般物品之場所。
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）

類組	使用項目舉例
C-2 2.一般工場、工作場、工廠等類似場所。
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	C 類組	G 類組
	第 1 次	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。 。	

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：原處分機關 110 年 4 月 19 日函所謂改善並不以完成補辦手續為必要，考量將印刷室遷離，如遇陳抗出入受阻，將影響議事運作，方採取變更使用執照方式，並於 110 年 5 月 14 日向原處分機關申請辦理，處理時間未逾 110 年 4 月 19 日函所定改善期限，原處分以未改善為由予以處罰，顯不合理；又訴願人向原處分機關申請辦理變更

使用執照，經原處分機關通知訴願人於 6 個月內改正完竣送請復審，原處分卻僅給予 3 個月完成補辦手續，改正期限前後矛盾，原處分限辦期限亦為訴願人無法達成，顯有未當。

四、查訴願人所管系爭建物領有 79 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印刷廠及辦公室使用，有系爭建物使用執照存根、平面圖、現場隔間圖及現場勘查照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張 110 年 4 月 19 日函所謂改善並不以完成補辦手續為必要，考量將印刷室遷離影響議事運作，於 110 年 5 月 14 日向原處分機關申請辦理變更使用執照，處理時間未逾改善期限；又原處分機關通知訴願人於 6 個月內改正完竣送請復審，原處分卻僅給予 3 個月完成補辦手續，改正期限前後矛盾云云。經查：

- (一) 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（包括建築物或法定空地停車空間之汽車或機車車位之變更、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，得處罰建築物所有權人、使用人等，建築法第 73 條第 2 項、第 91 條第 1 項第 1 款、建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條已有明定。是建築物如有與原核定使用不合之變更，即應申請變更使用執照，在未領得變更使用執照前，應依原核准用途使用。
- (二) 查系爭建物核准用途為防空避難室兼停車場，惟訴願人將系爭建物變更為印刷廠及辦公室使用，經建管處於 110 年 4 月 16 日查得現場未經核准擅自變更使用後，始於 110 年 5 月 14 日申請變更使用執照，嗣建管處於 110 年 5 月 18 日至現場勘查，查得系爭建物於取得變更使用執照前，仍繼續違規未按原核准用途使用，且無可能於 110 年 5 月 21 日前按原核准用途使用之事實，業如前述，原處分機關據以裁罰，難謂有誤。
- (三) 次查訴願人於 110 年 5 月 14 日申請變更使用執照，固經原處分機關於變更使照申請許可申請案審核結果表「應修改或補正事項」欄簽註意見，通知訴願人依建築法第 36 條規定自第 1 次通知改正日起 6 個月之期限內改正完竣送請復審。惟按上開建築法第 36 條規定復審期限為 6 個月之立法意旨，係為避免復審案件，因起造人之延誤，不依

通知於期限內改正完竣，屢屢送請復審，增加主管建築機關之作業，爰為 6 個月之期限規定；非謂建築物未按原核准用途使用，得以申請變更使用執照經通知於復審期限內改正之方式，俾達拖延其履行同法第 73 條第 2 項義務之目的。是訴願人逾 110 年 4 月 19 日函所定期限仍未完成獲准補辦變更使用執照之手續，自不得繼續違規未按原核准用途使用而應停止違規使用或以其他方式改善既有違法狀態；訴願人尚難以考量將印刷室遷離影響議事運作，爰申請辦理變更使用執照，處理時間未逾改善期限等語而邀免其責。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，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 袁 秀 慧
委員 張 慕 貞
委員 王 韻 茹
委員 王 曼 萍
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 10 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）