

訴 願 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 112 年 1 月 18 日北市都建字第 11160613051 號函及第 11160613052 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市士林區○○路○○巷○○號○○樓（下稱系爭建物）等建築物，領有 63 使字第 xxxx 號使用執照，為地上 4 層 5 棟之鋼筋混凝土造建築物，核准用途為集合住宅等，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 H 類住宿類 H-2 組，供特定人長期住宿之場所，訴願人為系爭建物之所有權人。原處分機關所屬本市建築管理工程處依民眾陳情反映，於民國（下同）111 年 10 月 6 日派員至系爭建物勘查，發現現場有未經許可擅自進行室內裝修（增設廁所及增設 2 間以上居室造成分間牆變更），而與系爭建物使用執照竣工平面圖不符之情事，乃拍照採證。嗣原處分機關以 111 年 10 月 31 日北市都建字第 11161889102 號函（下稱 111 年 10 月 31 日函），通知訴願人於文到次日起 30 日內補辦手續或恢復原狀，屆期未改善者，依建築法相關規定裁處；111 年 10 月 31 日函於 111 年 11 月 7 日送達，惟訴願人逾上開期限仍未辦理。原處分機關審認訴願人未維護系爭建物合法使用與其構造及設備安全，違反建築法第 77 條第 1 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 2 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）第 4 點附表二項次 17 規定，以 112 年 1 月 18 日北市都建字第 11160613051 號函及第 11160613052 號裁處書（下合稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 30 日依使用執照原核准圖說恢復原狀或補辦手續，逾期未辦理者依建築法續處。原處分於 112 年 2 月 2 日送達，訴願人不服，於 112 年 3 月 3 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願書記載：「……行政處分書……112/1/18 11160513051……

因為○○樓屋主……故意拖延簽署同意書才導致我的罰款……」並檢

附原處分影本，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 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 77 條之 2 第 1 項第 1 款、第 4 項規定：「建築物室內裝修應遵守左列規定：一、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物，經內政部認有必要時，亦同……。」「前三項室內裝修申請審查許可程序、室內裝修從業者資格、申請登記許可程序、業務範圍及責任，由內政部定之。」第 91 條第 1 項第 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：……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 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 項及第 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。」

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
H 類	住宿類	H-2	供特定人長期住宿之場所。

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
H2	1.集合住宅、住宅……。

建築物室內裝修管理辦法第 1 條規定：「本辦法依建築法（以下簡稱本法）第七十七條之二第四項規定訂定之。」第 2 條規定：「供公眾使用建築物及經內政部認定有必要之非供公眾使用建築物，其室內裝修應依本辦法之規定辦理。」第 3 條規定：「本辦法所稱室內裝修，指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之下列行為：一、固著於建築物構造體之天花板裝修。二、內部牆面裝修。三、高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。四、分間牆變更。」第 22 條第 1 項規定：「供公眾使用

建築物或經內政部認定之非供公眾使用建築物之室內裝修，建築物起造人、所有權人或使用人應向直轄市、縣（市）主管建築機關或審查機構申請審核圖說，審核合格並領得直轄市、縣（市）主管建築機關發給之許可文件後，始得施工。」

內政部 96 年 2 月 26 日台內營字第 0960800834 號令釋（下稱 96 年 2 月 26 日令釋）：「依據建築法第 77 條之 2 第 1 項第 1 款規定，指定非供公眾使用建築物之集合住宅及辦公廳，除建築物之地面層至最上層均屬同一權利主體所有者以外，其任一戶有下列情形之一者，應申請建築物室內裝修審查許可：一、增設廁所或浴室。二、增設 2 間以上之居室造成分間牆之變更。」

行為時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	17	
違反事件	未維護建築物合法使用與其構造及設備安全（含防火區劃之防火門設栓、上鎖或於逃生避難動線堆置雜物）。	
法條依據	第 91 條第 1 項第 2 款	
統一裁罰基準（新臺幣：元）或其他處罰	分類	第 1 次
	……H 類組等類組之場所。	處 6 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。
裁罰對象	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……。」

三、本件訴願理由略以：因為○○樓屋主○小姐的出爾反爾多次改變心意，故意拖延簽署同意書才導致訴願人的罰款。目前訴願人也委託建築師另改申請安排拆除廁所和隔間，並已得到政府的施工許可；請撤銷原處分。

四、查本案經原處分機關於 111 年 10 月 16 日至系爭建物現場勘查，發現系爭建物室內現況與系爭建物使用執照竣工平面圖不符，訴願人為系爭建物所有權人，有未維護建築物合法使用與其構造及設備安全之情形，經原處分機關函請訴願人限期補辦手續或恢復原狀，惟其屆期仍未辦理，有系爭建物使用執照存根、111 年 10 月 6 日勘查照片、系爭建物使用執照竣工平面圖等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

五、至訴願人主張因為○○樓屋主故意拖延簽署同意書才導致其受罰，也委託建築師另改申請安排拆除廁所和隔間，並得到施工許可云云。按建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全，為建築法第 77 條第 1 項所明定。查本案系爭建物領有 63 使字第 XXXX 號使用執照，經原處分機關於 111 年 10 月 6 日查得室內現況與系爭建物使用執照竣工平面圖不符，訴願人有未維護建築物合法使用與其構造及設備安全之情形，經原處分機關以 111 年 10 月 31 日函限期請訴願人補辦手續或回復原狀，該函於 111 年 11 月 7 日送達，惟迄至原處分作成前，訴願人仍未依該函說明事項辦理；則原處分機關以訴願人為系爭建物所有權人，顯未善盡其管理維護之責，依建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定裁處，並無違誤。又訴願人縱於 112 年 2 月 15 日已取得室內裝修施工許可證，惟此屬事後改善行為，不影響本件違規事實之認定。從而，原處分機關依前揭規定，處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰及限期改善等，並無不合，原處分應予維持。

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 連 堂 凱（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

委員 邱 駿 彥

委員 郭 介 恒

委員 宮 文 祥

中華民國 112 年 4 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）