

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○ 律 師

訴 願 代 理 人 ○○○ 律 師

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 4 月 17 日北市都建字第 11260119461 號函及第 11260119462 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

一、關於 112 年 4 月 17 日北市都建字第 11260119461 號函部分，訴願不受理。

二、關於 112 年 4 月 17 日北市都建字第 11260119462 號裁處書部分撤銷，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

一、訴願人所有本市大安區○○路○○號地下室建築物（下稱系爭建物），領有 69 使字第 xxxx 號使用執照，原核准用途為「防空避難室、自由業、事務所」，經本市建築管理工程處（下稱建管處）於民國（下同）108 年 7 月 16 日派員現場勘查發現有結構拆除破壞防火區劃及增設直通梯等情事，經原處分機關以 108 年 7 月 31 日北市都建字第 1083226424 號函（下稱 108 年 7 月 31 日函）請訴願人於文到次日起 3 個月內委託辦理結構安全簽證等或補辦手續，逾期將依建築法規定裁罰，該函於 108 年 8 月 6 日送達；因訴願人居期仍未改善或補辦手續，經原處分機關審認訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 108 年 12 月 9 日北市都建字第 10830492772 號裁處書（下稱 108 年 12 月 9 日裁處書）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內恢復改善或補辦手續，屆時仍未辦理者，得連續加重處罰，108 年 12 月 9 日裁處書於 108 年 12 月 13 日送達。建管處於 109 年 2 月 24 日派員現場勘查，發現系爭建物有拆除（地下室非常出口）樓地板增設樓梯情事仍未改善，經原處分機關以 109 年 3 月 6 日北市都建字第 1093044749 號函（下稱 109 年 3 月 6 日函）請訴願人於文到次日起 30 日內改善或補辦手續等，逾期將依建築法規定裁罰，該函於 109 年 3 月

11日送達。嗣因訴願人屢屆期未改善或補辦手續等，原處分機關審認訴願人違反建築法第73條第2項規定，乃依同法第91條第1項第1款規定，分別以109年7月29日北市都建字第10931940872號（下稱109年7月29日裁處書）、109年10月7日北市都建字第10930732522號（下稱109年10月7日裁處書）、110年1月11日北市都建字第10930686782號裁處書（下稱110年1月11日裁處書）各處訴願人6萬元、12萬元、12萬元罰鍰，並均限於文到次日起30日內恢復改善或補辦變更使用執照手續，屆時仍未辦理者，得連續加重處罰，前開裁處書分別於109年8月4日、109年10月13日、110年1月15日送達。

二、嗣建管處以110年5月27日北市都建使字第1106158012號函（下稱110年5月27日函）通知訴願人關於系爭建物地下室非常出口之鐵爬梯擅自變更為樓梯一案，請訴願人於110年6月18日前恢復鐵爬梯，逾期將依建築法加重處罰12萬元罰鍰。該函於110年5月31日送達，經訴願人要求延長施工期限，建管處乃以110年6月22日北市都建使字第1106163262號函（下稱110年6月22日函）復訴願人同意延長施工改善期限至110年7月2日，訴願人如未於110年7月2日完成改善，即依建築法處罰12萬元罰鍰。訴願人主張不服110年6月22日函及本案相關所有誤罰處分，於110年6月30日向本府提起訴願，經本府以110年10月27日府訴二字第1106103865號訴願決定：「關於110年6月22日北市都建使字第1106163262號函部分撤銷，由原處分機關關於決定書送達之次日起30日內另為處理；其餘訴願不受理。」其間，原處分機關審認訴願人逾期仍未改善，復以110年7月22日北市都建字第11060465032號裁處書（下稱110年7月22日裁處書）及111年4月15日北市都建字第11161289642號裁處書（下稱111年4月15日裁處書）各處訴願人12萬元、24萬元罰鍰，並限於110年10月4日前、文到30日內改善或補辦變更使用執照手續，屆時仍未辦理者，得連續加重處罰，訴願人不服111年4月15日裁處書，於111年6月1日向本府提起訴願，經本府以111年10月4日府訴二字第1116084452號訴願決定：「訴願不受理。」在案。因訴願人屢屆期未改善或補辦手續等，原處分機關審認訴願人違反建築法第73條第2項規定，乃依同法第91條第1項第1款規定，分別以111年9月22日北市都建字第11160477082號（下稱111年9月22日裁處書）、111年11月30日北市都建字第11160559902號裁處書（下稱111年11月30日裁處書）各處訴願人30萬元罰鍰，並限於文到30日內、112年1月5日前

改善或補辦變更使用執照手續，屆時仍未辦理者，得連續處罰，前開裁處書分別於 111 年 9 月 27 日、111 年 12 月 2 日送達。

三、嗣訴願人以 112 年 2 月 6 日申請書請求展延系爭建物出口鐵爬梯辦理變更手續期限，經原處分機關以 112 年 2 月 18 日北市都建字第 1126009336 號函復訴願人同意延長至 112 年 3 月 1 日，逾期未辦理者，將逕依建築法規定辦理裁罰，惟訴願人仍未於期限內改善或辦理變更手續，原處分機關爰以 112 年 4 月 17 日北市都建字第 11260119461 號函（下稱 112 年 4 月 17 日函）檢送同日期北市都建字第 11260119462 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 30 萬元罰鍰，並限於 112 年 5 月 25 日前改善或補辦變更使用執照手續，屆時仍未改善或補辦者，得連續處罰。原處分於 112 年 4 月 20 日送達，訴願人不服 112 年 4 月 17 日函及原處分，於 112 年 5 月 16 日經由原處分機關向本府提起訴願，112 年 6 月 13 日補正訴願程式，112 年 6 月 28 日補充訴願理由，112 年 8 月 28 日補充訴願資料，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、關於原處分機關 112 年 4 月 17 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 112 年 4 月 17 日函僅係原處分機關檢送原處分等予訴願人之函文，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 73 條第 2 項、第 4 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。……」「第二項建築物之使用類組、
變更使用之條件及程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」
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、第 2 款規定：「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：……三、防火避難設施：（一）直通樓梯、安全梯或特別安全梯之構造、數量、步行距離、總寬度、避難層出入口數量、寬度及高度、避難層以外樓層出入口之寬度、樓梯及平臺淨寬等之變更。……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。」

臺北市政府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告（下稱本府 95 年 7 月 5 日公告）：「……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、本件訴願及補充理由略以：系爭建物出入口於 73 年受改建為樓梯式出入口，訴願人 105 年購得系爭建物時，實無從知悉系爭出入口按使用執照圖應以鐵爬梯式方式設置，請撤銷原處分。

三、查訴願人所有系爭建物防空避難室範圍原核准設置之鐵爬梯及地下室非常出口，有未經許可擅自變更為直通樓梯，經原處分機關多次限期訴願人改善或補辦變更使用執照手續，惟訴願人居期仍未改善或補辦手續，有系爭建物 69 使字第 XXXX 號使用執照存根、原核准竣工圖、竣工照片、現場採證照片、原處分機關 108 年 7 月 31 日函、108 年 12 月 9 日裁處書、109 年 3 月 6 日函、109 年 7 月 29 日裁處書、109 年 10 月 7 日裁處書、110 年 1 月 11 日裁處書、110 年 7 月 22 日裁處書、111 年 4 月 15 日裁處書、111 年 9 月 22 日裁處書、111 年 11 月 30 日裁處書、建管處 110 年 5 月 27 日函、110 年 6 月 22 日函及其等送達證書等影本附卷可稽，原處分機關審認系爭建物避難層出入口及防空避難設備等有與原核定使用不合

之變更，固非無據。

四、惟按建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施（包括直通樓梯、安全梯或特別安全梯之構造、數量、步行距離、總寬度、避難層出入口數量、寬度及高度、避難層以外樓層出入口之寬度、樓梯及平臺淨寬等之變更）、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更（包括建築物防空避難設備之變更）者，應申請變更使用執照；違者，處建築物所有權人、使用人等 6 萬元以上 30 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，為建築法第 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 條所明定。是使用執照核發後，作與原核定使用不合之變更者，若未依建築法第 73 條第 2 項規定申請變更使用執照，應由擅自變更之行為人負擔行為責任。

五、查本件原處分機關係審認訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定，依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定對之處以裁罰；依卷附系爭建物原核准竣工圖、竣工照片、現場採證照片等影本所示，訴願人所有系爭建物防空避難室範圍原核准設置之鐵爬梯及地下室非常出入口，有未經核准擅自變更為直通樓梯情事，是原處分機關審認系爭建物避難層出入口及防空避難設備等有與原核定使用不合之變更，尚非無憑；惟訴願人主張系爭建物係於 73 年間為上開變更，復依系爭建物所有權部所示，訴願人係於 105 年 4 月 7 日因買賣登記為所有人，則訴願人是否為未經核准擅自將系爭建物為與原核定使用不合變更之行為人？訴願人上開主張是否屬實？又訴願人是否有違反建築法第 77 條第 1 項所定維護建築物合法使用與其構造及設備安全義務之情事？遍查全卷，並無原處分機關之調查資料以供核認，其涉及違規行為人之認定，容有再予釐清確認之必要。從而，為求原處分之正確適法，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。

參、綜上論結，本件訴願為部分不合法，本府不予受理；部分為有理由；依訴願法第 77 條第 8 款前段及第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
委員 王 曼 萍
委員 盛 子 龍

委員 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

委員 郭 介 恒

中華民國 112 年 9 月 6 日

如對本決定訴願不受理部分不服者，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）