

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 113 年 9 月 13 日北市都建字第 11361639702 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、本市中山區○○○路○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 xxx 使字第 xxxx 號使用執照，為地上 10 層、地下 4 層之 RC 造建築物，其 1 樓至 3 樓核准用途為日用百貨業兼餐飲業等，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 B 類商業類 B-2 組，供商品批發、展售或商業交易，且使用人替換頻率高之場所，由訴願人於該址地上 3 層至地下 3 層經營商場（市招：○○○xxxxxxxxx）。訴願人為辦理建築物室內裝修，因涉及一定規模以下建築物之防火區劃範圍變更，於民國（下同）111 年 10 月 7 日由○○○建築師事務所就系爭建物依建築法第 77 條之 2 第 1 項、建築物室內裝修管理辦法第 33 條第 1 項及臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法第 9 條第 1 項規定，合併於室內裝修申請案辦理變更，並領得 112 年 7 月 21 日 xxx 裝准（使）第 xxxx 號室內裝修施工許可證，施工期間自 112 年 6 月 12 日起至 112 年 12 月 12 日止。嗣施工完竣，訴願人於 112 年 12 月 12 日申請竣工查驗，在原處分機關審查期間，適逢原處分機關執行 113 年第 1 季歲末年終大型百貨賣場及大型餐廳公共安全動態項目檢查，於 113 年 1 月 26 日派員至系爭建物稽查，發現系爭建物有 1 樓至 3 樓之防火門未能自動復歸、1 樓固定之木作裝潢置於防火鐵捲門正下方，造成該鐵捲門完全無法下拉，乃當場製作建築物公共安全動態項目檢查紀錄表，交由其現場人員簽名收受在案。嗣原處分機關審認訴願人未維護建築物合法使用，違反建築法第 77 條第 1 項規定，爰依同法第 91 條第 1 項第 2 款及臺北市政府違反建築法事件統一裁罰基準（下稱裁罰基準）第 4 點附表 2 項次 17 等規定，以 113 年 1 月 29 日北市都建字第 11360890712 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）12 萬元罰鍰。訴願人不服，於 113 年 2 月 26 日向本府提起訴願，經本府以 113 年

6 月 21 日府訴三字第 1136081696 號訴願決定：「訴願駁回。」在案。

二、其間，原處分機關於 113 年 1 月 30 日派員至系爭建物現場複查，發現系爭建物 1 樓防火鐵捲門上有缺口，訴願人仍有未維護建築物合法使用之違規情事，乃當場製作建築物公共安全動態項目檢查紀錄表，請其立即改善完竣，原處分機關將於 2 日內複查，倘逾期仍未改善，即依規定連續處罰，該檢查紀錄表交由其現場人員簽名收受在案。嗣原處分機關審認訴願人第 2 次違反建築法第 77 條第 1 項規定，爰依同法第 91 條第 1 項第 2 款及裁罰基準第 4 點附表 2 項次 17 等規定，以 113 年 2 月 1 日北市都建字第 11360900862 號裁處書處訴願人 24 萬元罰鍰，並限於檢查日起 2 日內改善完竣，倘逾期仍未改善，即依上開規定連續處罰且執行停止供水供電或強制拆除。訴願人不服，於 113 年 2 月 26 日向本府提起訴願，經本府審認原處分機關計算訴願人違規次數之認定尚有疑義，乃以 113 年 6 月 21 日府訴三字第 1136081695 號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。」在案。

三、嗣原處分機關於 113 年 6 月 28 日再次派員至系爭建物現場複查，發現系爭建物 1 樓原防火區劃之鐵捲門（即前次查獲有缺口之防火鐵捲門）已卸除。訴願人變更系爭建物之防火區劃範圍，尚未經原處分機關審查許可發給室內裝修合格證明前，其應遵照原使用執照竣工圖之防火區劃，即原防火區劃之防火鐵捲門需完好可正常作動之狀態。然訴願人仍未領得室內裝修合格證明，即開放施工區域範圍作為百貨商場使用，其未維護建築物合法使用之違規情事仍未改善，乃當場製作建築物公共安全動態項目檢查紀錄表（下稱 113 年 6 月 28 日檢查紀錄表），請其立即改善完竣，原處分機關將於 2 日內複查，倘逾期仍未改善，即依規定連續處罰，該檢查紀錄表交由其現場人員簽名收受在案。嗣原處分機關審認訴願人第 2 次違反建築法第 77 條第 1 項規定，爰依同法第 91 條第 1 項第 2 款及裁罰基準第 4 點附表 2 項次 17 等規定，以 113 年 9 月 13 日北市都建字第 11361639702 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 24 萬元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內領得室內裝修合格證明或恢復原狀，倘逾期仍未改善，即依上開規定連續處罰至改善完成為止。原處分於 113 年 9 月 20 日送達，訴願人不服，於 113 年 9 月 25 日經由原處分機關所屬本市建築管理工程處向本府提起訴願，11 月 29 日補充訴願理由，114 年 1 月 15 日補充訴願資料，2 月 19 日補充訴願理由，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 5 條規定：「本法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。」第 73 條規定：「建築物非經領得使用執照，不准接水、接電及使用……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。前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。……」第 77 條第 1 項、第 2 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。」「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關對於建築物得隨時派員檢查其有關公共安全與公共衛生之構造與設備。」第 77 條之 2 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。但中央主管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。……三、不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。……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	B 類
	商業類
類別定義	供商業交易、陳列展售、娛樂、餐飲、消費之場所。
組別	B-2
組別定義	供商品批發、展售或商業交易，且使用人替換頻率高之場所。

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
----	--------

B-2	1.百貨公司(百貨商場).....等類似場所。 2.樓地板面積在 500 平方公尺以上之下列場所：店舖、當舖、一般零售場所、日常用品零售場所等類似場所。
-----	---

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。」第 26 條規定：「直轄市、縣（市）主管建築機關或審查機構應就下列項目加以審核：一、申請圖說文件應齊全。二、裝修材料及分間牆構造應符合建築技術規則之規定。三、不得妨害或破壞防火避難設施、防火區劃及主要構造。」第 32 條第 1 項、第 2 項規定：「室內裝修工程完竣後，應由建築物起造人、所有權人或使用人會同室內裝修從業者向原申請審查機關或機構申請竣工查驗合格後，向直轄市、縣（市）主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。」「新建建築物於領得使用執照前申請室內裝修許可者，應於領得使用執照及室內裝修合格證明後，始得使用；其室內裝修涉及原建造執照核定圖樣及說明書之變更者，並應依本法第三十九條規定辦理。」第 33 條規定：「申請室內裝修之建築物，其申請範圍用途為住宅或申請樓層之樓地板面積符合下列規定之一，且在裝修範圍內以一小時以上防火時效之防火牆、防火門窗區劃分隔，其未變更防火避難設施、消防安全設備、防火區劃及主要構造者，得檢附經依法登記開業之建築師或室內裝修業專業設計技術人員簽章負責之室內裝修圖說向當地主管建築機關或審查機構申報施工，經主管建築機關核給期限後，准予進行施工。工程完竣後，檢附申請書、建築物權利證明文件及經營造業專任工程人員或室內裝修業專業施工技術人員竣工查驗合格簽章負責之檢查表，向當地主管建築機關或審查機構申請審查許可，經審核其申請文件齊全後，發給室內裝修合格證明：一、十層以下樓層及地下室各層，室內裝修之樓地板面積在三百平方公尺以下者。二、十一層以上樓層，室內裝修之樓地板面積在一百平方公尺以下者。前項裝修範圍貫通二層以上

者，應累加合計，且合計值不得超過任一樓層之最小允許值。當地主管建築機關對於第一項之簽章負責項目得視實際需要抽查之。」第 34 條規定：「申請竣工查驗時，應檢附下列圖說文件：一、申請書。二、原領室內裝修審核合格文件。三、室內裝修竣工圖說。四、其他經內政部指定之文件。」

臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法第 1 條規定：「本辦法依建築法第七十三條第三項規定訂定之。」行為時第 5 條規定：「建築物變更一定規模以下之主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間或其他與原核定不合之變更，應依附表二之一之申請程序辦理。前項申請變更項目屬應辦理一定規模以下變更審查許可者，應檢附附表二之二規定之相關文件；屬免辦理一定規模以下變更審查許可者，得逕予變更使用，但仍須符合公寓大廈管理條例第十一條第一項規定。」第 9 條第 1 項規定：「依本辦法申請變更之項目，同時涉及室內裝修者，得合併於室內裝修申請案辦理。其得同時申請之變更項目，由都發局定之。前項申請變更之項目合併於室內裝修申請案辦理者，由都發局委託之室內裝修審查機構併同審查之。」第 12 條規定：「依本辦法規定簽證之書圖，都發局除進行行政審查外，專業技術部分應由建築師或專業工業技師簽證負責；都發局得隨時進行抽查考核。前項抽查考核作業程序，由都發局定之。」

附表二之一 一定規模以下建築物變更項目及申請程序對照表

(節錄)

變更項目	變更主項目	防火區劃	
	變更細項目	防火區劃範圍調整	防火設備
		防火牆變更	防火門窗變更
		其他	其他
申請程序		☆	△
備註		應符合本辦法相關規定。	應符合本辦法相關規定。
應備書圖文件		B2	B1

符號說明：

「△」：指免申請變更使用執照，需權利證明文件，由開業建築師簽證負責後，准予進行施工。工程完竣後，檢附圖說文件報請都發局審核。

「☆」：指免申請變更使用執照，需權利證明文件，施工前由開業建築師檢附圖說文件向都發局申請審核圖說，工程完竣後，檢附圖說文件報請都發局審核。

建築技術規則建築設計施工編第 75 條第 1 款規定：「防火設備種類如左：一、防火門窗。」第 76 條第 4 款規定：「防火門窗係指防火門及防火窗，其組件包括門窗扇、門窗樑、開關五金、嵌裝玻璃、通風百葉等配件或構材；其構造

應依左列規定：……四、常時開放式之防火門應依左列規定：（一）可隨時關閉，並應裝設利用煙感應器連動或其他方法控制之自動關閉裝置，使能於火災發生時自動關閉。（二）關閉後免用鑰匙即可開啟，並應裝設經開啟後可自行關閉之裝置。（三）採用防火捲門者，應附設門扇寬度在七十五公分以上，高度在一百八十公分以上之防火門。」79 條第 1 項規定：「防火構造建築物總樓地板面積在一、五〇〇平方公尺以上者，應按每一、五〇〇平方公尺，以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板區劃分隔。防火設備並應具有一小時以上之阻熱性。」

內政部 99 年 3 月 3 日台內營字第 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；同一建築物供二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：……六、總樓地板面積在五百平方公尺以上之市場、百貨商場……。」

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	第 2 次	第 3 次
	……B 類組 ……之場所 。	處 12 萬元罰鍰， 並限期改善或補 辦手續。	處 24 萬元罰鍰， 並限期改善或補 辦手續。	處 30 萬元罰鍰， 並執行停止供水供 電或強制拆除。
裁罰對象	建築物所有權人、使用人。			

第 5 點規定：「前點違規次數之計算，除附表二項次 21 外，係以同一違規主體自該次違規日起，往前回溯三年內，違反同項次及同分類事件之裁罰，經合法送達且未經撤銷之次數累計之。」

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、本件訴願及補充理由略以：訴願人領有原處分機關核准之 112 年 7 月 21 日室內裝修許可，依裝修核准圖顯示，該處已取消防火區劃，現場無須設置防火區劃。訴願人已於 113 年 12 月 10 日領得室內裝修合格證明，並無擅自變更改

造致破壞防火區劃情事，請撤銷原處分。

三、查本件前經本府 113 年 6 月 21 日府訴三字第 1136081695 號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。」撤銷理由略以：「……理由……五、惟依原處分主旨欄、事實及理由欄所載，本件係按裁罰基準第 4 點規定，認訴願人係第 2 次違規，處訴願人 24 萬元罰鍰。然按裁罰基準第 5 點規定：『前點違規次數之計算，係以同一違規主體自該次違規日起，往前回溯三年內，違反同項次及同分類事件之裁罰，經送達且未經撤銷之次數累計之。』本件原處分計算訴願人違規次數，似依訴願人自本次查得違規日即 113 年 1 月 30 日起，往前回溯 3 年內，累計在該期間內違反裁罰基準同項次並經裁處且合法達之次數；惟訴願人於 113 年 1 月 26 日第 1 次之違規行為，雖經原處分機關以 113 年 1 月 29 日裁處書處訴願人 12 萬元罰鍰在案，惟原處分機關並未查告該裁處書之送達日期；倘以訴願人自承知悉之日期 113 年 2 月 2 日為送達日，則已在訴願人第 2 次違規日（113 年 1 月 30 日）之後，則原處分將該 113 年 1 月 26 日查得之違規事實計入累計次數，是否符合裁罰基準第 5 點意旨？因涉及裁罰基準第 5 點之解釋及原處分計算訴願人違規次數之認定，應再由原處分機關予以釐清確認。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 50 日內另為處分。……」，案經原處分機關於 113 年 6 月 28 日再次派員至系爭建物現場複查，發現系爭建物 1 樓原防火區劃之鐵捲門（即前次查獲有缺口之防火鐵捲門）已卸除，尚未領得室內裝修合格證明，即開放使用變更後之防火區劃範圍使用，而仍有未維護建築物合法使用之違規情事，有系爭建物 1 樓平面圖、現場採證照片及原處分機關 113 年 6 月 28 日檢查紀錄表、112 年 7 月 21 日 xxx 裝准（使）第 xxxx 號室內裝修施工許可證、113 年 12 月 10 日 xxx 年裝修（使）第 xxx 號建築物室內裝修合格證明等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其已取得室內裝修許可，依裝修核准圖顯示，該處已取消防火區劃，且其已於 113 年 12 月 10 日領得室內裝修合格證明，並無擅自變更改造致破壞防火區劃情事云云：

（一）按建築物應依核定之使用類組使用，其變更一定規模以下之防火區劃，同時涉及室內裝修者，得合併於室內裝修申請案辦理；室內裝修工程完竣後，應由建築物起造人、所有權人或使用人會同室內裝修從業者向原申請審查機關或機構申請竣工查驗合格後，向直轄市、縣（市）主管建築機關申請核發室內裝修合格證明，且應於領得室內裝修合格證明後，始得使用；未領得室內裝修合格證

明前，建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用，即應遵照原使用執照竣工圖之防火區劃使用，不得妨害或破壞原有之防火區劃；此觀諸建築法第 73 條、第 77 條第 1 項、第 77 條之 2、建築物室內裝修管理辦法第 32 條第 1 項、第 2 項、臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法行為時第 5 條、第 9 條第 1 項等規定自明。再按未依建築法第 77 條第 1 項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者，處建築物所有權人、使用人 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，有建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定可參。

- (二) 本件訴願人為辦理建築物室內裝修，因涉及一定規模以下建築物之防火區劃範圍變更，於 111 年 10 月 7 日由○○○建築師事務所就系爭建物依建築法第 77 條之 2 第 1 項、建築物室內裝修管理辦法第 33 條第 1 項及臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法第 9 條第 1 項規定，合併於室內裝修申請案辦理變更，並領得 112 年 7 月 21 日 xxx 裝准（使）第 xxxx 號室內裝修施工許可證，施工期間自 112 年 6 月 12 日起至 112 年 12 月 12 日止。訴願人雖領得室內裝修施工許可證可依核准圖說施工，惟在未領得室內裝修合格證明前，仍應遵照原使用執照竣工圖之防火區劃使用，不得為變更後之使用。訴願人於 112 年 12 月 12 日申請竣工查驗，於 113 年 12 月 10 日始領得室內裝修合格證明，惟原處分機關於 113 年 1 月 26 日、1 月 30 日派員至系爭建物稽查時，訴願人均有妨害或破壞原有之防火區劃等未維護建築物合法使用情事，經原處分機關命其立即改善，且將於 2 日內複查，倘逾期仍未改善，即依規定連續處罰；惟直至原處分機關於 113 年 6 月 28 日再次派員至系爭建物現場複查，發現系爭建物 1 樓原防火區劃之鐵捲門（即前次查獲有缺口之防火鐵捲門）已卸除。是訴願人變更系爭建物之防火區劃範圍，尚未經原處分機關審查許可發給室內裝修合格證明前，即開放施工區域範圍作為百貨商場使用，其未維護建築物合法使用，經命改善仍未改善而繼續使用之違規事證明確，洵堪認定。原處分機關審認訴願人違反建築法第 77 條第 1 項規定，依同法第 91 條第 1 項第 2 款規定處罰，並無違誤。訴願人於 113 年 12 月 10 日始領得室內裝修合格證明，系爭建物防火區劃範圍變更（即拆除防火鐵捲門）斯時方獲審查許可，訴願人於領得室內裝修合格證明後，始得為變更後之使用；訴願人主張取得室內裝修施工許可後，即可為變更後之使用，應屬誤解法令，訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人違反建築法第 77 條第 1 項規定，且係 3 年內第 2 次違規

，依前揭規定處訴願人 24 萬元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內領得室內裝修合格證明或恢復原狀，倘逾期仍未改善，即依上開規定連續處罰至改善完成為止，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 連 堂 凱（迴避）
委員 張 慕 貞（代行）
委員 陳 愛 娥
委員 邱 駿 彥
委員 李 瑞 敏
委員 王 士 帆
委員 陳 衍 任
委員 陳 佩 慶
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 4 月 29 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）