

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 114 年 2 月 26 日北市都建字第 11360451122 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人所有本市大安區○○路○○號地下室建築物（下稱系爭建物），領有 xx 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」。原處分機關於民國（下同）112 年 8 月 30 日查得系爭建物有未經核准擅自將非常出口原有爬梯更改為樓梯之情事，審認訴願人未維護建築物合法使用與其構造及設備安全，第 1 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 款規定，以 112 年 9 月 11 日北市都建字第 11260341762 號裁處書（下稱 112 年 9 月 11 日裁處書）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於 112 年 10 月 1 日前改善或補辦變更使用執照手續，屆時仍未辦理將再依法逕為裁處，必要時將執行停止供水供電。112 年 9 月 11 日裁處書於 112 年 9 月 14 日送達，訴願人不服，向本府提起訴願，經本府以 113 年 1 月 11 日府訴二字第 1126085649 號訴願決定：「訴願駁回。」其間，原處分機關於 112 年 10 月 19 日至系爭建物查察發現訴願人逾期仍未改善，審認訴願人未維護建築物合法使用與其構造及設備安全，第 2 次違反建築法第 77 條第 1 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 2 款規定，以 112 年 10 月 27 日北市都建字第 11260412352 號裁處書（下稱 112 年 10 月 27 日裁處書）處訴願人 6 萬元罰鍰，並限於 112 年 11 月 30 日前改善或補辦變更使用執照手續，屆時仍未辦理將再依法逕為裁處，必要時將執行停止供水供電。112 年 10 月 27 日裁處書於 112 年 11 月 1 日送達，訴願人不服，向本府提起訴願，經本府以 113 年 1 月 26 日府訴二字第 1126086577 號訴願決定：「訴願駁回。」。

二、其間，原處分機關於 113 年 1 月 25 日再次至系爭建物查察發現訴願人逾期

仍未改善，審認訴願人違反未維護建築物合法使用與其構造及設備安全，第 3 次違反建築法第 77 條第 1 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 2 款規定，以 113 年 1 月 30 日北市都建字第 11360885792 號裁處書（下稱 113 年 1 月 30 日裁處書）處訴願人 12 萬元罰鍰，並限於 113 年 5 月 1 日前改善或補辦變更使用執照手續，屆時仍未辦理將再依法逕為裁處，必要時將執行停止供水供電。113 年 1 月 30 日裁處書於 113 年 2 月 1 日送達，訴願人不服，向本府提起訴願，經本府以 113 年 5 月 17 日府訴三字第 1136081723 號訴願決定：「訴願駁回。」。

三、嗣訴願人委任○○建築師事務所以 113 年 8 月 5 日函向原處分機關申請展延改善期限，經原處分機關以 113 年 8 月 26 日北市都建字第 1136037436 號函（下稱 113 年 8 月 26 日函）復訴願人同意展延至 113 年 9 月 30 日前辦理完成變更使用執照手續，逾期未辦理完成者，將逕依建築法相關規定裁處，該函於 113 年 8 月 28 日送達訴願人，惟訴願人屆期仍未完成改善或變更使用執照手續。○○建築師事務所雖以 113 年 12 月 6 日函向原處分機關陳報系爭建物涉未經許可將非常出口爬梯更改為樓梯一案，已依一定規模免變併案辦理室內裝修，向審查機構○○○○○○公會申請，並檢附 113 年 11 月 29 日室內裝修施工許可證（許可證號：簡裝【登】字第 xxxxxxxxx 號，裝修住戶即訴願人，施工期間：113 年 11 月 29 日起至 114 年 5 月 28 日止，下稱 113 年 11 月 29 日施工許可證）等相關圖說資料，原處分機關審認訴願人違反未維護建築物合法使用與其構造及設備安全，未依 113 年 8 月 26 日函限期改善，第 4 次違反建築法第 77 條第 1 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 2 款規定，以 114 年 2 月 26 日北市都建字第 11360451121 號函（下稱 114 年 2 月 26 日函）檢送同日期北市都建字第 11360451122 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 24 萬元罰鍰，並限依 113 年 11 月 29 日施工許可證許可施工期限辦理竣工，逾期未辦理者得連續處罰。訴願人不服，於 114 年 6 月 9 日經由原處分機關向本府提起訴願，7 月 28 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理 由

一、本件訴願人於訴願書「訴願聲明」欄雖記載：「……114 年 2 月 26 日北市都建字第 11360451121 號……應予撤銷」，惟查原處分機關 114 年 2 月 26 日函僅係檢送原處分等予訴願人之函文，揆其真意，應係對原處分不服；又原處分機關 112 年 9 月 11 日裁處書、112 年 10 月 27 日裁處書、113 年 1 月 30 日裁處書及 113 年 8 月 26 日函均按訴願人之新北市汐止區○○路○

○號地址寄送，而本件原處分係依訴願人戶籍地址臺北市大安區○○路○○號地下寄送，於 114 年 3 月 5 日寄存於台北 30 支郵局，訴願人主張其未居住於戶籍地，且訴願人自 112 年 11 月 27 日至今提起訴願之訴願書所載地址均為上開新北市汐止區之地址，應可認定該地址為訴願人留有之送達地址，原處分未以該地址優先寄送，難謂無瑕疵，本件訴願期間無從起算，尚無訴願逾期問題，合先敘明。

二、按建築法第 2 條第 1 項規定：「主管建築機關，在中央為內政部；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 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。」

行政罰法第 18 條第 1 項規定：「裁處罰鍰，應審酌違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響及因違反行政法上義務所得之利益，並得考量受處罰者之資力。」

建築技術規則建築設計施工編第 144 條第 2 款規定：「防空避難設備之設計及構造準則規定如下：……二、進出口之設置依下列規定：（一）面積未達二百四十平方公尺者，應設二處進出口。其中一處得為通達戶外之爬梯式緊急出口。緊急出口淨寬至少為零點六公尺見方或直徑零點八五公尺以上。（二）面積達二百四十平方公尺以上者，應設二處階梯式（包括汽車坡道）進出口，其中一處應通達戶外。」

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、本件訴願及補充理由略以：原處分機關於原處分作成前通知未給予處分相對人陳述意見；又系爭建物面積為 138.8 平方公尺，按建築技術規則建築設計施工編第 144 條第 2 款第 1 目規定應設置兩處出入口，且其中一處得為爬梯式緊急出口，系爭出入口雖經改建為樓梯式出入口，仍與該規定相符；又原處分機關歷次裁處書均寄送至新北市汐止區○○路○○號，而原處分卻寄送至訴願人戶籍地址，原處分送達亦未合法，請撤銷原處分。

四、查原處分機關自 112 年 8 月 30 日起查得訴願人所有之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，有未經核准擅自變更為直通樓梯之情事，以 112 年 9 月 11 日、112 年 10 月 27 日及 113 年 1 月 30 日裁處書各處訴願人罰鍰，並限期改善或補辦變更使用執照手續；嗣訴願人委任○○建築師事務所以 113 年 8 月 5 日函向原處分機關申請展延改善期限，經原處分機關以 113 年 8 月 26 日函復訴願人同意展延至 113 年 9 月 30 日前辦理完成變更使用執照手續，並敘明逾期未辦理完成者，將逕依建築法相關規定裁處，該函於 113 年 8 月 28 日送達訴願人，惟訴願人屆期仍未完成改善，亦未補辦變更使用執照手續完竣，縱○○建築師事務所以 113 年 12 月 6 日函向原處分機關陳報系爭建物涉未經許可將非常出口爬梯更改為樓梯一案，已依一定規模免變併案辦理室內裝修，並檢附 113 年 11 月 29 日施工許可證等，亦徵系爭建物於 113 年 9 月 30 日尚未完成變更使用執照手續，有系爭建物 xx 使字第 xxxx 號使用執照存根、原核准竣工圖、竣工照片、112 年 9 月 11 日、112 年 10 月 27 日、113 年 1 月 30 日裁處書、113 年 8 月 26 日函及其等送達證書、○○建築師事務所 113 年 8 月 5 日函、113 年 12 月 6 日函及 113 年 11 月 29 日施工許可證等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張原處分機關於原處分作成前通知未給予處分相對人陳述意見；又系爭建物面積為 138.8 平方公尺，按建築技術規則建築設計施工編第 144 條第 2 款第 1 目規定應設置兩處出入口，且其中一處得為爬梯式緊急出口，系爭出入口雖經改建為樓梯式出入口，仍與該規定相符云云：

(一) 按建築物之所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全；建築法第 77 條第 1 項定有明文。查本案系爭建物領有 xx 使字第 xxxx 號使用執照，訴願人因買賣自 105 年 4 月 7 日經登記取得系爭建物，為系爭建物之所有權人，自應遵守建築法相關規定，隨時維護系爭建物之合法使用與其構造及設備安全；惟其經原處分機關自 112 年 8 月 30 日起查得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，有未經核准擅自變更為直通樓梯情事；經原處分機關以 112 年 9 月 11 日、112 年 10 月 27 日及 113 年 1 月 30 日裁處書各處罰鍰，並限期改善或補辦變更使用執照手續，嗣訴願人委任○○建築師事務所以 113 年 8 月 5 日函向原處分機關申請展延改善期限，經原處分機關以 113 年 8 月 26 日函復訴願人同意展延至 113 年 9 月 30 日前辦理完成變更使用執照手續，逾期未辦理完成者，將逕依建築法相關規定裁處，該函於 113 年 8 月 28 日送達訴願人，惟訴願人屆期（113 年 9 月 30 日）仍未完成改善，亦未補辦變更使用執照手續完竣，原處分機關審認訴願人對其所有之系爭建物未善盡維護合法使用與其

構造及設備安全之責，並無違誤。又行政罰法第 42 條第 6 款規定，裁處所根據之事實，客觀上明白足以確認者，行政機關於裁處前得不給予受處罰者陳述意見之機會。查本案訴願人之違規情事，已如前述，客觀上明白足以確認，尚難謂原處分機關未給予訴願人陳述意見之機會，而有程序違法之情形。

(二) 另查建築技術規則建築設計施工編第 144 條第 2 款第 1 目乃設計防空避難設備進出口設置時應遵循之規定，是本件系爭建物竣工後，如擬變更為直通樓梯，自應申請變更使用執照獲准後，始得施工。然因訴願人之前手未申請變更使用執照即擅自變更，而訴願人任由原核准設置之鐵爬梯及地下室非常出口未經申請變更使用執照即擅自變更為直通樓梯違規狀態持續存在，其未維護系爭建物之合法使用與其構造及設備安全違規情事，堪予認定。訴願主張，應係誤解法令，不足採據。且訴願人上開違規事實業經原處分機關多次裁罰，訴願人前於訴願時即以相同訴願主張，亦經本府認其主張不可採，而以前揭訴願決定駁回在案，本件訴願人仍執陳詞主張，自不足採。本件原處分機關查認系爭建物有未經核准擅自將地下室非常出口原有爬梯變更為直通樓梯之情事，前分別以 112 年 9 月 11 日、112 年 10 月 27 日及 113 年 1 月 30 日裁處書裁處訴願人，並命依限改善或補辦變更使用執照手續，訴願人委任○○建築師事務所向原處分機關申請展延改善期限，原處分機關業以 113 年 8 月 26 日函復訴願人同意展延改善期限至 113 年 9 月 30 日前辦理完成變更使用執照手續，訴願人屆期仍未完成改善或補辦變更使用執照手續，原處分機關審認本件訴願人係第 4 次違反建築法第 77 條第 1 項規定，依行政罰法第 18 條第 1 項規定，審酌違反行政法上義務之行為應受責難及所生影響等情，於建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定之法定罰鍰額度內（6 萬元以上 30 萬元以下），衡酌其違規情節，處訴願人 24 萬元罰鍰，並限依 113 年 11 月 29 日施工許可證許可施工期限辦理竣工等，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 陳 愛 娥  
委員 邱 駿 彥  
委員 李 瑞 敏  
委員 陳 衍 任

委員 陳 佩 慶

委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 10 月 28 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）