

訴願人 〇〇〇

原處分機關 臺北市政府工務局

右訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關八十九年一月二十七日北市工建字第八九三〇二五九三〇一號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、本市〇〇〇路〇〇號地下〇〇樓（以下簡稱〇〇號地下〇〇樓）及〇〇〇路〇〇號〇〇樓（以下簡稱〇〇號〇〇樓）等建築物，起造時原為同一人所有（嗣後〇〇號地下〇〇樓為訴外人〇〇〇及〇〇〇共同於八十六年六月二日自臺灣臺北地方法院【以下簡稱臺北地院】得標買受，〇〇號〇〇樓則為訴願人於八十八年四月二十日自訴外人〇〇〇及〇〇〇移轉取得），並領有原處分機關核發之七一使字第XXXX號使用執照，上開建築物地下一樓原核准用途為防空避難室兼日常服務業、店舖、停車場、車道等，嗣經原處分機關於七十三年十二月十四日核准店舖部分變更為娛樂健身服務業，其餘照原核准用途使用，且原防火區予以劃分為左、右兩側，右側包括電梯四座、公共安全樓梯二座及輔梯一座，該輔梯僅供系爭〇〇號〇〇樓及〇〇號地下〇〇樓互通（即通往〇〇號地下〇〇樓之樓梯出入口，係開口於訴願人所有之〇〇號〇〇樓）。
- 二、訴外人〇〇〇等於八十六年六月二日自臺北地院得標買受〇〇號地下〇〇樓，而於八十六年九月二十五日由臺北地院民事執行處執行點交時，訴外人〇〇〇（為當時〇〇號〇〇樓之承租人）即自行僱工以鐵板於上開輔梯出入口增建樓地板，並因而將該輔梯封閉。系爭〇〇號地下〇〇樓所有權人〇〇〇、〇〇〇乃以所有權人〇〇〇、〇〇〇為被告，向臺北地院訴請將系爭輔梯回復原狀並請求損害賠償。案經臺北地院以八十八年九月九日八十七年訴字第二一六七號民事判決以原告之訴無理由予以判決駁回。〇〇〇等人不服，除繼續提起上訴外，並於八十八年十月二日以系爭輔梯之封閉係違反規定，將影響公共安全為由，檢附原處分機關上開使用執照核准圖說向原處分機關陳請依法處理，原處分機關所屬建築管理處未察系爭〇〇號〇〇樓之所有權業於八十八年四月二十日移轉登記予訴願人，仍以八十八年十一月二日北市工建使字第八八六九一八一〇〇〇號書函請訴外人〇〇〇等二人速依使用執照核准圖恢復原狀或依規定辦理變更使用執照，並以八十八年十一月二日北市工建使字第八八六九一八一〇〇一號書函將前開處理情形回復訴外人〇〇〇等二人。

三、嗣糸爭○○號地下○○樓所有權人○○○等人復於八十八年十一月二十三日及十二月二十日向本府及臺北市議會陳情，經原處分機關審認糸爭○○號○○樓建物澆置鋼筋水泥地板，封閉糸爭輔梯，已違反建築法第七十三條後段之規定，乃以八十九年一月二十七日北市工建字第八九三〇二五九三〇一號函訴願人略以：「主旨：有關本市○○○路○○號○○樓澆置RC樓地板，封閉輔梯出入口案，因不符建築法規定，請於八十九年三月十五日前自行拆除改善，依使用執照核准圖說恢復原狀或依規定辦理變更使用執照，否則即依建築法規定處理，至於該輔梯出入口涉及所有權，屬私權範圍，請逕循司法途徑解決……」訴願人不服，於八十九年二月二十九日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按建築法第第七十三條規定：「建築物非經領得使用執照，不准接水、接電或申請營業登記及使用；非經領得變更使用執照，不得變更其使用。」第九十條規定：「違反第七十三條後段規定擅自變更使用者，處建築物所有權人或使用人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並勒令停止使用。得以補辦手續者，令其限期補辦手續；不停止使用或逾期不補辦者得連續處罰。前項擅自變更使用之建築物，有第五十八條所定各款情事之一者，停止供水、供電或封閉、強制拆除。」

二、本件訴願理由略謂：

依臺北地院八十七年訴字第二一六七號判決理由已敘明糸爭○○號○○樓原通往○○號地下○○樓之樓梯，固為原處分機關所核發之七一使字第XXX號使用執照所附竣工圖所繪明，惟並非公共使用部分，而糸爭○○號地下○○樓通達地面層之出入口，除糸爭輔梯外，另有電梯及公共安全樓梯可使用，即無非使用○○號○○樓房屋正中宅門不可之情形，本件純為私權爭執，並無自行拆除之必要。

三、卷查本件糸爭○○號○○樓及○○號地下○○樓間通行之輔梯，為上開原處分機關所核發之七一使字第XXX號使用執照所附竣工圖所繪明，嗣經訴外人○○○（即○○號○○樓原承租人）於八十六年九月間自行僱工以鐵板於上開輔梯出入口增建樓地板，並將該輔梯封閉，其未經申請核准變更使用，即擅自將糸爭輔梯封閉，此有原處分機關所核發之七一使字第XXX號使用執照存根及其所附竣工圖、臺北地院八十七年訴字第二一六七號民事判決、及本市中山地政事務所土地複丈成果圖等影本附卷可稽，亦為訴願人所不爭執，故本件糸爭○○號○○樓之前使用人將糸爭輔梯出入口以鋼筋水泥等予以封閉，致與上開使用執照所核准竣工圖不符，違反建築法第七十三條後段規定之違規事實，堪予認定。又訴願人為糸爭○○號○○樓之所有權人，原處分機關爰依建築法第九十條規定，以前揭八十九年一月二十七日北市工建字第八九三〇二五九三〇一號函請訴願人依法限期改善或補辦手續，揆諸首揭規定，並無違法不當，原處分應予維持。

四、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

委員 黃茂榮

委員 楊松齡

委員 薛明玲

委員 王惠光

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 黃旭田

委員 劉興源

中 華 民 國 八十九 年 七 月 十九 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行