臺北市政府 90.03.12. 府訴字第九００二五八三七００號訴願決定書

訴　願　人　○○有限公司

代　表　人　○○○

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十一月三日北市工建字第八九三二八六九七００號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主　　文

關於限期改善部分，原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分；其餘訴願駁回。

事　　實

緣訴願人於所有本市中正區○○街○○段○○號地下○○樓建築物，領有原處分機關七五使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為防空避難室，嗣系爭建物同棟大樓○○○等十八位建物所有權人向原處分機關申請將系爭建物地下一樓變更為防空避難室兼臨時性之餐館（一般零售業）使用，並於七十五年十一月十一日核准在案。嗣該大樓管理委員會多次檢舉訴願人擅自變更系爭建物構造及設備安全使用，經原處分機關派員至現場勘查屬實，乃以八十九年九月七日北市工建字第八九三二三一四０００號函請訴願人，就擅自更改樓梯出入口寬度及開挖法定空地設置樓梯通達地下室，與變更原有甲種防火門、防火牆、共用設備部分，立即依建築物原核准圖改善，復於八十九年十月三日以北市工建字第八九三二五六四五０一號函請訴願人於八十九年十月十五日前改善，因訴願人未於期限內改善完竣，原處分機關乃核認訴願人違反建築法第七十七條規定，爰依同法第九十一條第一項規定，以八十九年十一月三日北市工建字第八九三二八六九七００號函處以訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止使用，嗣原處分機關以八十九年十一月二十四日北市工建字第八九三五一六八０００號函將勒令停止使用部分更正為「文到一個月內改善完竣」。訴願人不服，於八十九年十一月二十三日向本府提起訴願，九十年一月十七日補充理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理　　由

一、按建築法第七十七條第一項規定：「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。」第九十一條第一項規定：「違反第七十七條第一項、第三項規定者，處建築物所有權人、使用人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，逾期仍未改善或補辦手續者得連續處罰，並停止其使用。必要時並停止供水、供電或封閉、強制拆除。」

二、本件訴願及補充理由略謂：

（一）訴願人於接奉原處分機關八十九年九月七日北市工建字第八九三二三一四０００號函後，即就屬於訴願人變更原有甲種防火門、防火牆、共用設備等進行改善完畢，並呈報原處分機關在案。至於更改樓梯出入口寬度並開挖法定空地設置樓梯通達地下室部分，係屬大樓公共設施，訴願人於購買時即為現狀，並未曾有擅自更改之行為。

（二）原處分機關以八十九年十月三日北市工建字第八九三二五六四五０一號函，令訴願人於八十九年十月十五日前依建築物原核准圖使用，上開函文訴願人於八十九年十月十六日始收到，已逾改善日期，原處分機關未查明該函回執逕行裁罰，顯非合理。

（三）查更改樓梯出入口寬度並開挖法定空地設置樓梯通達地下室部分，若屬不法，原處分機關當初何以核發變更使用圖。今欲回復原核准圖，其工程不小，又因屬大樓公共設施，仍應由整棟大樓住戶配合處理，非訴願人所能單獨完成，亦非原處分機關所定一、二十天可竣工。

（四）訴願人係逾改善期限始接到處分書，在此之前，未見過原處分機關派員前來，又原處分機關並未同意訴願人展期至同年十月二十五日。訴願人已就能改善部分改善完畢，有廠商估價單及簽收工程款條可證。

三、查系爭建築物地下層領有原處分機關核發七五使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為防空避難室，並於七十五年十一月十一日經原處分機關核准變更為防空避難室兼臨時性使用之餐館（一般零售業），有變更使用執照申請書影本附卷可稽。嗣該大樓管理委員會向原處分機關檢舉訴願人擅自變更系爭建物構造及設備安全使用，原處分機關派員勘查，發現確有擅自開挖樓梯通往地下室及敲除蓄水池結構等與原核准圖說結構不符之情形，原處分機關遂函請訴願人限期改善，因訴願人未依限完成改善，乃審認訴願人違反建築法第七十七條之規定，依同法第九十一條第一項規定，處訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並限期改善完竣。

四、訴願人雖稱其收到八十九年十月三日北市工建字第八九三二五六四五０一號函已逾改善期限；又更改樓梯出入口寬度並開挖法定空地設置樓梯通達地下室部分，若屬不法，原處分機關當初何以核發變更使用圖云云。有關訴願人收到八十九年十月三日北市工建字第八九三二五六四五０一號函已逾改善期限乙節，按訴願人於系爭建物擅自變更其構造及設備安全，即該當前揭建築法第七十七條處以罰鍰之要件，至於有無依期限改善，乃是得否連續處罰的問題，是縱使原處分機關核給之改善期限不合理，尚不致影響本案違規之成立，訴願主張，顯有誤解。況依卷附資料原處分機關曾以八十九年九月七日北市工建字第八九三二三一四０００號函，請訴願人立即改善並依建築物原核准圖使用。另關於訴願人主張系爭變更若為違法，何以原處分機關准予核發變更使用圖？經查系爭建築物於七十五年十一月十一日經原處分機關核准變更使用，依變更使用申請圖影本顯示，僅變更一樓、地下一樓之使用類別，至該大樓構造及設備並未申請變更，有變更使用

執照申請書影本附卷可證，是訴願人所訴顯有誤解。又關於訴願人主張其購買系爭建物即為現狀，並未曾擅自變更乙節，經查本案系爭建物現況與原核准使用不符之情形，參照系爭建物平面圖影本及現場照片得以確知，縱訴願人所言屬實，然建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用及構造設備之安全，係建築法課予建物所有權人及使用人之法定責任，自難以訴願人所訴免除其責。是原處分機關所為之罰鍰及責令訴願人限期改善，尚非無據。

五、惟訴願人指稱樓梯出入口寬度及開挖樓梯通地下室部分，係屬大樓公共設施，應由該大樓住戶協助配合，非其所能單獨完成，亦非原處分機關所定一、二十天可竣工乙節，依卷附原核准平面圖影本及現場照片顯示，系爭樓梯寬度確已變更，而系爭樓梯係通往訴願人所營之餐廳，訴願人本應基於建物所有人身分回復該樓梯之寬度，然因樓梯部分屬於大樓之公共設施，則原處分機關責令訴願人改善，有否如訴願人所訴之情形，即非其能力所能完成？原處分機關實應予以考量；又關於開挖樓梯通地下室部分，令其依原核准圖使用，有無回復不能或回復困難之處？亦應併同考量。據上，原處分機關核認系爭建物有若干部分不符原核准使用圖之情形，此觀諸原核准圖影本自明，而訴願人基於系爭建物之所有人之地位，本應擔負起法律課予維護建物合法使用之責任，然該責任之擔負，若涉有公共設施非其能力所能完成之部分，是否令其依原核准圖使用為維護建物合法使用之唯一途徑？自不無疑義，即原處分機關本於主管機關之立場，實應協助訴願人尋求解決系爭建物問題之方法，以達建物之合法使用及構造及設備安全之目標；又原處分機關責令訴願人改善之期間是否適當，事涉訴願人能否如期達成改善之目的，原處分機關自應重新審酌。從而，原處分機關所為罰鍰處分，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持，至限期改善部分，應將原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願部分為無理由，部分為有理由，爰依訴願法第七十九條第一項及第八十一條之規定，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

委員　曾忠己

中　　華　　民　　國　　九十　　年　　三　　月　　十二　　日市長　馬英九

訴願審議委員會主任委員　張明珠　決行

如對本決定駁回部分不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。