

訴願人 〇〇管理委員會

代表人 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十月二十四日北市工建字第八九三二七七三五〇〇號書函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起三十日內另為處分。

事 實

一、本市萬華區〇〇街〇〇號等建築物，位於〇〇住宅社區內，領有原處分機關核發之八十八使字第 XXX 號使用執照。訴願人經人檢舉，以其未經核准，擅自於前揭社區〇〇樓開放空間之部分綠地加鋪植草磚，案經原處分機關會同本府國民住宅處（以下簡稱國宅處）等相關單位於八十九年六月十五日派員進行勘查，發現系爭開放空間之綠地確有加鋪植草磚之情事，原處分機關建築管理處乃以八十九年七月七日北市工建使字第八九六〇三〇七五〇〇號函請國宅處督促訴願人儘速恢復原狀或補辦相關手續。

二、嗣原處分機關建築管理處以八十九年九月十五日北市工建使字第八九六〇四三一六〇〇號函知訴願人略以：「.....說明.....二、.....改鋪植草磚因涉及變更其原核准開放空間造型及綠化面積，已違反建築法相關規定，請於文到一個月內改善恢復原狀，否認（則）本處將依建築法相關規定辦理。」嗣訴願人雖先後於八十九年十月五日及二十日以書面向原處分機關表示願配合改善並向原處分機關陳報系爭開放空間綠覆面積之檢討結果，惟因訴願人未依限改善及補辦相關手續，經原處分機關審認訴願人未經許可擅自於系爭開放空間之綠地違規改鋪植草磚使用，違反建築法第七十三條後段規定，乃依同法第九十條第一項規定，以八十九年十月二十四日北市工建字第八九三二七七三五〇〇號書函處以訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止違規使用。訴願人不服，於八十九年十一月十六日向本府提起訴願，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。」

建築法第七十三條執行要點第一點規定：「依本法條規定，建築物非經領得變更使用執照，不得變更其使用。建築物使用應按其使用強度及危險指標分類、分組，如附表一。附表一未列舉之使用項目，由直轄市、縣（市）主管機關依使用類組定義認定之，並定期每季報請中央主管建築機關備查。」

內政部八十八年七月十六日臺內營字第8873869號函釋：「.....說明（一）.....1. 按建築法第七十三條執行要點係將建築物用途依使用強度及危險指標分為九類二十四組，是建築物用途如有擅自跨類跨組變更，始違反建築法第七十三條後段規定，而依同法第九十條第一項規定處罰。.....」

二、本件訴願理由略謂：

（一）本社區因○○樓開放空間雜草蔓生滋生蚊蟲、及停車場出口方向設計不當等問題，於八十九年四月二十一日由國宅處等單位會勘後，經臺北市政府公教人員住宅輔建及福利互助委員會以八十九年五月十日北市住福審字第8960296500號函同意國宅處由本社區基地雜項工程費項下支應系爭開放空間綠化加鋪植草磚等增設工程之工程費，國宅處乃確立以鋪設植草磚之方式改善系爭開放空間雜草叢生、蚊蟲滋擾之問題。惟國宅處發包作業緩慢，為解決上開問題，經本社區第二次區分所有權人會議決議，授權訴願人規劃執行改善工程，因此乃依前述國宅處同意之作法，由本社區自費完成系爭開放空間之改善工程。是系爭開放空間鋪設植草磚，係基於事實需要所為。

（二）訴願人曾以八十九年十月五日德昌會字第8910-016號函向原處分機關明確表達如按前述報經國宅處及住福會同意之作法有違法之虞，訴願人亦願儘速改善，也請原處分機關函請國宅處辦理會勘，以釐清本案鋪設植草磚之作法是否符合建築法規等相關規定？何處應改正？另訴願人復以八十九年十月二十日德昌會字第8910-018號函向原處分機關提出本社區綠覆面積之檢討結果，報請原處分機關核備，以為本案之補救措施，惟原處分機關並未考量訴願人已採行必要之補救或改善行為，於上開函未獲回復前即於八十九年十月二十四日開單裁罰，顯屬不當。

（三）原處分機關認本案係因違反建築法第七十三條後段之規定而為處分，但上開規定係針對「建築物」之變更使用，然系爭開放空間既非建築物，且鋪設植草磚後也仍為開放空地，亦未變更使用，故應無該規定之適用。再查建築法第七十三條執行要點之規定，本案亦非該要點之規範事項，足見本案之裁罰欠缺法律依據。

三、卷查本市萬華區○○街○○號等建築物，位於○○公教住宅社區內，領有原處分機關核發之八十八使字第XXX號使用執照。訴願人於前揭社區○○樓開放空間之部分綠地加鋪植草磚，與上開使用執照原核准圖說不符，此有原處分機關建築管理處八十九年六月十五日會勘記錄表影本、系爭使用執照核准圖說及現場照片等附卷可稽，並為訴願人所不

爭執，是原處分機關以系爭綠地加鋪植草磚，與系爭使用執照原核准圖說不符，係違反建築法第七十三條後段規定，乃依同法第九十條第一項規定裁罰訴願人，尚非無據。

四、惟查建築法第七十三條後段規定係以「建築物」之違規使用為規範標的，而該條所稱之建築物，依建築法第四條規定係指定著於土地上或地面上具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人使用或公眾使用之構造物或雜項工作物；而建築法所稱雜項工作物，依同法第七條規定，則係指為營業爐、水塔、瞭望臺、廣告牌、散裝倉、廣播塔、煙囪、圍牆、駁崁、高架遊戲設施、游泳池、地下儲藏庫、建築物興建完成後增設之中央系統空氣調節、昇降設備、防空避難、污物處理及挖填土石方等工程。由此可見系爭社區○○樓之開放空間綠地，並非建築法第四條及第七條規定所稱之「建築物」及雜項工作物，其僅為建築法第十一條規定所稱之建築基地，其既非「建築物」，原處分機關以訴願人違反建築法第七十三條後段規定，而遽以裁罰，是否妥適，似不無重行審酌之餘地。

五、況依內政部八十八年七月十六日臺內營字第八八七三八六九號函釋，建築物如有擅自跨建築法第七十三條執行要點所規定之九類二十四組變更使用，始違反建築法第七十三條後段之規定，本件原處分機關以訴願人於系爭開放空間綠地加鋪植草磚，即認定違反建築法第七十三條後段規定，似亦與前揭內政部函釋意旨有違，訴願人執此指摘，非無理由。

六、未按建築法第九十條第一項之規定，違反第七十三條後段規定者，係以建築物「所有權人」或「使用人」為裁處對象，然本件之受處分人即訴願人，僅係維護管理該社區，並執行區分所有權人會議事項，並非系爭建物之所有權人或使用人，原處分機關未審及此，遽以訴願人為裁罰對象，亦有未洽。本件原處分適用法律既有欠允洽，應將原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起三十日內另為處分。

七、據上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第八十一條之規定，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

中華民國九十一年三月二十九日市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行