

臺北市政府 90.03.28. 府訴字第九〇〇三四一九六〇〇號訴願決定書

訴 願 人 〇〇〇〇

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十一月二十四日北市工建字第八九三五一六七四〇〇號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市士林區〇〇路〇〇段〇〇號地下〇〇樓建築物，位於住宅區，領有原處分機關核發之七三使字第 XXXX 號使用執照，核准用途為「防空避難室」，經檢舉訴願人未經許可，擅自變更使用為「住家」，案經原處分機關核認系爭建築物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，以八十九年十一月二十四日北市工建字第八九三五一六七四〇〇號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，於八十九年十二月四日經由原處分機關向本府提起訴願，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。」第九十條第一項規定：「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。．．．」

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）主管建築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。」

類 別	類別定義	組 別	組別定義	使用項目例舉
H類	供特定人住宿之場所。	H-2	供特定人長期住宿之場所。	住宅、集合住宅。

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：「……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。……」

建築技術規則建築設計施工編第一條第三十款規定：「本編建築技術用語，其他各編得適用，其定義如左……三十、避難層：具有出入口通達基地地面或道路之樓層。」

防空避難設備管理維護執行要點第六點規定：「申請利用防空地下室，開設臨時對外營業場所規定如左……建築物附建防空避難設備兼作停車空間者，不准變更作他用途使用。……未經專案申請核准者，不得將核准地面層之營業項目延伸至防空地下室、半地下室營業。……。」

## 二、本件訴願理由略謂：

- (一) 原處分機關作成行政處分前未進行現場行政調查，亦未給予當事人陳述意見之機會，致使當事人無法確知違規使用之部分，原處分機關逕行作成罰鍰新臺幣六萬元之處罰，而未先給予限制改善之機會，造成人民之權益受損。
- (二) 原處分機關未選擇對人民損害最小之手段，違反比例原則。
- (三) 請原處分機關暫緩課處訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止違規使用之處分。

三、卷查訴願人所有本市士林區○○路○○段○○號地下○○樓建築物，位於住宅區，領有原處分機關核發之七三使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為「防空避難室」，經檢舉訴願人未經許可，擅自變更使用為「住家」，案經原處分機關建築管理處以八十九年十月十六日北市工建使字第八九六〇四九二六〇〇號函請本府警察局士林分局查處，經該分局以八十九年十月二十四日北市警士分防字第八九六三六三〇八〇〇號函復該處略以：「主旨：有關交查本區○○路○○段○○號地下防空避難室違規使用案，經查確有住該址○○樓居民○○○○為住家使用屬實。……」，此有該函影本暨所附名冊乙份附卷可稽。按防空避難室，即屬「避難層」，其核准用途雖未納入建築法第七十三條執行要點規範之類組，尚不影響其文義上明示之用途，況查防空避難室依首揭防空避難設備管理維護執行要點規定，除經申請核准兼作他種用途使用外，不得變更其原定用途，且就建築法第七十三條後段之「變更其使用」而言，從目的解釋之觀點，建築物原應依使用執照核准用途使用，如供非核准用途使用，自己構成「變更使用」，系爭建築物地下層防空避難室，未經專案申請核准，即違規變更供作住宅居室使用之事實，洵堪認定。

四、至訴願人主張原處分違反比例原則及處分前未給予陳述意見之機會等節，查行政機關對人民不履行行政法上義務時，迫其履行義務或督促使其與履行義務同一狀態，所採取之方式與程度，均應符合比例原則，於能實現義務之方法中選擇對義務人侵害最小之方法實施之，不得逾必要之程度，故於適用建築法第九十條規定予以處分時，自宜參酌。按系爭建築物違反建築法第七十三條後段規定情事，依法適用建築法第九十條第一項規定予以處分，且為遏阻系爭建築物繼續供違規使用，及貫徹前揭法律規定並保護公益及考

量該建築物之違法使用狀態與嚴重程度，原處分機關依建築法第九十條第一項規定，按其違規使用程度及影響層面所為法定最低額之罰鍰，並勒令停止違規使用之處分，核與比例原則相符。又本件行政處分所根據之事實既在客觀上明白足以確認，自得不給予陳述意見之機會，訴願人之主張不足採據。從而原處分機關審認訴願人未經專案申請核准，擅自將防空避難室違規使用為住家，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，以八十九年十一月二十四日北市工建字第八九三五一六七四〇〇號函處以訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止違規使用，並無不合，應予維持。

五、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  
委員 曾忠己

中 華 民 國 九 十 年 三 月 二 十 八 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。