

訴願人 〇〇〇

法定代表人 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，不服原處分機關九十三年四月二十二日北市工建字第〇九三五二一三四七〇〇號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人所有本市信義區〇〇街〇〇巷〇〇號〇〇樓建築物，係本市〇〇國宅，領有原處分機關核發之七一使字第XXXX號使用執照，依前開使用執照竣工圖，系爭建築物前側應留設公共走道，惟訴願人未經申請許可，擅自占用該公共走道，致與原核准使用執照不符，嗣經前本府國民住宅處以九十二年十一月三日北市宅管字第〇九二三二八三二七〇一號函請原處分機關依法認定處理。案經原處分機關以九十二年十一月二十一日北市工建字第〇九二五四三四九一〇〇號函通知訴願人略謂：「主旨：有關本府國民住宅處查報台端……於本市信義區〇〇街〇〇巷〇〇號〇〇樓擅自占用公共走道乙案，請依說明二辦理，……說明……二、有關首揭之建物，領有本府核發七一使字第〇六七六號使用執照，旨揭據報之違規事實，涉及違反建築法第七十七條第一項之規定……，請於文到三十日內依核准使用執照竣工圖內容恢復；逾期未改善將依同條（法）第九十一條…之規定辦理。」嗣因訴願人逾期仍未回復原狀，經原處分機關審認訴願人擅自占用公共走道，違反建築法第七十七條第一項規定，乃依同法第九十一條第一項第二款規定，以九十三年四月二十二日北市工建字第〇九三五二一三四七〇〇號函處新臺幣六萬元罰鍰。訴願人不服上開函，於九十三年五月十四日向本府提起訴願，七月六日補正訴願程序，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按建築法第二條規定：「主管建築機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府……。」第七十三條第二項規定：「建築物應依核定之

使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」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。」第九十一條第一項第二款規定：「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。」國民住宅條例第十八條第一項規定：「政府直接興建之國民住宅社區，應由國民住宅主管機關執行管理與維護工作，……」第二十二條第一項規定：「政府直接興建之國民住宅不得改建、增建。其因變更隔間、重要裝修或其他措施，致影響安全、衛生、景觀或安寧，經國民住宅主管機關通知，限期回復原狀或改善；逾期不為者，由國民住宅主管機關代為執行，其所需費用由承購人負擔。」內政部六十六年三月八日臺內營字第七二四七二一號函釋：「主旨：建築物之使用應依該建築物使用執照所載內容為之；非依建築法第七十三條規定領得使用執照或變更使用執照，不得使用或變更其使用……。」本府九十三年二月二日府工建字第0930362400一號公告：「……依據：行政程序法第十五條及臺北市政府組織自治條例第二條規定。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，自九十三年一月二十日起依規定委任本府工務局辦理……。」

二、本件訴願理由略謂：系爭建築物原公共通道設計疏失，致一樓住戶無法直接逃生，有嚴重妨害住戶逃生安全之虞，訴願人之父與鄰居協商於自家門前，打通新設之公共安全逃生口，當時亦向前市府國民住宅處報備，始修改出入口，且未損及其他住戶權益，該國宅一樓住戶均如此，僅處罰訴願人並不公平。訴願人接獲原處分機關九十二年十一月二十一日北市工建字第092五四三四九一〇〇號函，請訴願人於三十日內依原狀恢復，訴願人委任本社區管理委員會代理訴願人，逕以九十二年十二月一日 永宅C會字第043號函向市府國民住宅處及原處分機關說明前揭狀況，前市府國民住宅處以九十二年十二月十

二日北市宅管字第0九二三三一七〇七〇〇號函回覆，已依行政院農業委員會航空攝影圖比對及查核，係屬八十三年十二月三十一日前之既存違建且無妨害公共安全、公共衛生及妨害交通、妨害都市景觀。而且訴願人也提供既存違建事實資料，故已符合行為時市府當前取締違建處理措施，列入分類分期處理拍照列管。未料事隔四個月，接獲原處分機關九十三年四月二十二日罰鍰之處分。訴願人鑑於原處分機關未函復訴願人之前，逕行開立罰鍰處罰訴願人，誠有背公允，是否違反行政程序法、誠信原則，令訴願人無所適從，侵害訴願人權益。

三、按建築物之使用應依該建築物使用執照所載內容為之，且非領得使用執照或變更使用執照，不得使用或變更其使用，此徵諸首揭建築法第七十三條規定及內政部六十六年三月八日臺內營字第七二四七二一號函釋甚明；又依建築法第七十七條第一項規定，建築物所有權人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。查訴願人所有本市信義區○○街○○巷○○號建築物，領有原處分機關核發之七一使字XXXX號使用執照，依前揭使用執照竣工圖，系爭建築物前側應留設「走道」，經前本府國民住宅處查得訴願人未經許可，擅自占用系爭走道並違規使用為居室，致與上開使用執照竣工圖原核准使用用途不合，此有原處分機關使用執照存根竣工圖及現場採證照片影本二幀附卷可稽，是訴願人未依法維護建築物合法使用，違反建築法第七十七條第一項之規定事證明確，洵堪認定。

四、至訴願人主張前本府國民住宅處九十二年十二月十二日北市宅管字第0九二三三一七〇七〇〇號函業經確認系爭建築物違章部分係屬八十三年十二月三十一日前之既存違建等節，惟查依前開函內容記載略以：「主旨：有關社區位信義區○○街○○巷○○號○○樓佔用公共走道乙案，本府工務局業以九十二年十一月二十一日北市工建查字第0九二五四三四九一〇〇號函復依建築法請違規人改善，另門前遮雨棚違建乙案，業以九十二年十二月五日北市工建查字第0九二五四四九二七〇〇號函復（函復），已依行政院農業委員會農林航空攝影圖顯示，係屬八十三年十二月三十一日以前之既存違建，已依『臺北市違章建築處理要點』拍照列管……」準此，系爭建築物係因門前遮雨棚屬既存違建，得拍照列管，此與訴願人未經核准擅自佔用系爭建築物公共通道，係屬二事，訴願人所訴顯有誤解，委難採憑。另訴願人主張系爭公共走道原設計有疏失，一樓住戶均如此處理，僅處罰訴願人

實有不公云云，查依建築法第七十七條第一項規定，建築物所有權人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全，已如前述，訴願人既擅自佔用公共走道並作為居室使用，即與前開規定有違，原處分機關依建築法規定處理，係執行建築法令之規定，訴願人自不得以他人有類同違法行為惟原處分機關未予處罰為由解免其責，是其主張，不足採據。從而，原處分機關以訴願人違反建築法第七十七條第一項規定，並衡酌其違規作為居室使用之情節，依同法第九十一條第一項第二款規定，處以訴願人法定最低額新臺幣六萬元罰鍰，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 陳 敏

委員 薛明玲

委員 楊松齡

委員 曾巨威

委員 劉靜嫻

委員 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

中 華 民 國 九十三 年 八 月 十二 日

市長 馬英九 公假

副市長 葉金川 代行

訴願審議委員會主任委員 張明珠 請假

執行秘書 王曼萍 代行

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。

(臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號)