

訴 請 人：〇〇〇

原 處 分 機 關：臺北市政府工務局

訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關 94 年 1 月 21 日北市工建字第 09451279700 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

#### 主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起 90 日內另為處分。

#### 事 實

緣本市信義區〇〇路〇〇巷〇〇弄〇〇號建築物，領有原處分機關核發之 79 使字第 xxxx 號使用執照，位於第 3 種住宅區，地上〇〇樓核准用途為「一般零售業」，地下〇〇樓核准用途為「防空避難室、自用儲藏室」。訴願人前經核准於系爭建築物〇〇樓，開設「〇〇補習班」，惟經本府建築物公共安全聯合抽查小組於 93 年 12 月 28 日及原處分機關於 94 年 1 月 10

日實施抽檢發現，訴願人未經許可擅自違規變更系爭建築物地下〇〇樓使用為補習業，違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 94 年 1 月 21 日北市工建字

第 09451279700 號函處以訴願人新臺幣 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善或補辦手續。訴願人不服，於 94 年 2 月 21 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

#### 理 由

一、依建築法第 2 條第 1 項規定，建築之主管機關在直轄市為直轄市政府。惟查本府業依行政程序法第 15 條及臺北市政府組織自治條例第 2 條規定，以 93 年 2 月 2 日府工建字第 093036

24001 號公告，將建築法中有關本府權限事項委任原處分機關辦理。另本件提起訴願日期（94 年 2 月 21 日）距原處分書之發文日期（94 年 1 月 21 日）已逾 30 日，惟因原處分機

關未查告處分書送達日期，訴願期間無從起算，是本件並無訴願逾期問題，合先敘明。

二、按建築法第 73 條第 2 項、第 3 項、第 4 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 9 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。」「前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規

定，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。」「第 2 項建築物之使用類組、變更使用之條件及程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」第 91 條第 1 項第 1 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 6 萬元以上 30 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：一、違反第 73 條第 2 項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者。」

建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條規定：「本法第 73 條第 2 項所定有本法第 9 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之規定如下：一、建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板等之變更。二、防火區劃範圍、構造或設備之調整或變更。三、防火避難設施：（一）直通樓梯、安全梯或特別安全梯之構造、數量、步行距離、總寬度、避難層出入口數量、寬度及高度、避難層以外樓層出入口之寬度、樓梯及平臺淨寬等之變更。（二）走廊構造及寬度之變更。（三）緊急進口構造、排煙設備、緊急照明設備、緊急用升降機、屋頂避難平臺、防火間隔之變更。四、供公眾使用建築物或經中央主管建築機關認有必要之非供公眾使用建築物之消防設備之變更。五、停車空間之汽車或機車車位之變更。六、建築物之分戶牆、外牆、開放空間或其他經中央主管建築機關認定項目之變更。」

內政部 66 年 3 月 8 日臺內營字第 724721 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 73 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……」

### 三、本件訴願理由略以：

訴願人於 91 年 7 月 1 日起向案外人○○○租用系爭建築物○○樓，開設○○補習班，並依法向市府教育局申請立案核可，租約明定租用範圍為該建築物○○樓，並無地下室，自然未有使用權利。然通往地下樓層之樓梯位於○○樓庭院外，且前承租人所設未立案補習班早將地下室設置隔間，因非訴願人租用範圍，訴願人無從置喙。而出租人長年旅居美國，未有機會將地下室入口封閉上鎖，導致稍有不慎孩童誤入內追逐遊玩，致原處分機關檢查時產生誤解，望原處分機關撤銷處分。

### 四、卷查系爭建築物，領有原處分機關核發之 79 使字第 xxxx 號使用執照，依使用執照載明使用用途為防空避難室、自用儲藏室，有使用執照存根影本附卷可稽。又訴願人未經許可擅自在系爭建築物○○樓範圍外使用為補習業，此亦有本府建築物公共安全聯合抽查小組 93 年 12 月 28 日分組實地抽檢紀錄及原處分機關建築物公共安全檢（複）查記錄表等影本附卷可稽。是原處分機關審認系爭建築物之使用人即訴願人，未經許可擅自將地下○

○樓防空避難室、自用儲藏室違規變更使用為補習業，違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 94 年 1 月 21 日北市工建字第 09451279700 號函處

以訴願人新臺幣 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善或補辦手續，尚非無據。

五、惟按建築法第 73 條於 92 年 6 月 5 日修正，依該條第 2 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 9 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。同條第 3 項、第 4 項並明定相關程序或辦法，由直轄市、縣（市）主管建築機關及中央建築主管機關定之。據此內政部乃以 93 年 9 月 14 日臺內營字第 0930086366 號令訂定「建築物使用類組及變更使用辦法」就該條文第 2 項建築物之使用類組、變更使用之條件及程序等事項為具體之規範。經查該辦法關於「防空避難室、自用儲藏室」既無使用類別之認定，亦未將其列於該辦法第 8 條規定應申請變更使用執照之範圍內；又其是否係該辦法第 8 條第 6 款規定之「其他經中央主管建築機關認定項目之變更」亦有未明。則關於防空避難室、自用儲藏室之違規變更使用，是否得適用建築法第 73 條第 2 項規定，即尚有斟酌之餘地；又首揭內政部 66 年 3 月 8

日

臺內營字第 724721 號函釋雖似可作為本案適用之立論基礎，惟查建築法已於 92 年 6 月 5 日

修正，該函釋作成之年代已久，是否符合現今建築法制，亦應再詳予研議。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關詳研並函請中央主管機關內政部釋示後於收受決定書之次日起 90 日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

副主任委員 王曼萍

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

委員 陳石獅

委員 湯德宗

委員 陳立夫  
委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 5 月 20 日  
市長 馬英九  
訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行