

訴 願 人：○○股份有限公司

代 表 人：○○○

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 7 月 26 日北市工建字第 09453301800 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣案外人○○股份有限公司（以下簡稱○○公司）所有本市大安區○○○路○○段○○號地上○○樓建築物，領有原處分機關核發之 66 使字第 xxxx 號使用執照，由平面圖所示其原核准用途為「汽車升降台」，供汽車升降平台使用。原處分機關於 92 年 11 月 25 日派員至現場勘查，發現系爭建築物有將汽車升降平台封閉，並未經許可擅自變更供訴願人忠孝分公司經營化粧品買賣業務使用等情事，乃以 92 年 12 月 9 日北市工建字第 09254524100 號函請○○公司於 93 年 1 月 20 日前改善，並依系爭建築物原核准用途使用或補辦手續。原處分機關嗣並於 93 年 1 月 28 日派員至現場勘查，發現○○公司逾期迄未改善，乃審認○○公司有違反建築法第 77 條第 1 項規定情事，爰依同法第 91 條第 1 項第 2 款規定

，以 93 年 2 月 4 日北市工建字第 09330328500 號函處○○公司新臺幣（以下同） 6 萬元罰鍰，並限於 93 年 3 月 20 日前改善或補辦手續。○○公司不服，於 93 年 3 月 5 日經由原

處分機關向本府提起訴願，經本府以 93 年 11 月 3 日府訴字第 09325045400 號訴願決定：「訴願駁回。」在案。

二、嗣原處分機關派員至現場勘查，發現系爭建築物之違規情形仍未改善，乃續以 93 年 11 月 19 日北市工建字第 09354511900 號函處○○公司 6 萬元罰鍰，並限期於 93 年 12 月 20 日前

改善或補辦手續，該處分函於 93 年 11 月 25 日送達。○○公司不服，於 94 年 1 月 4 日提起

訴願，經本府以提起訴願逾期為由，以 94 年 6 月 9 日府訴字第 09415443500 號訴願決定：「訴願不受理。」在案。

三、原處分機關復於 94 年 4 月 21 日再次派員至現場勘查，發現系爭建築物仍有違規使用情事

，乃以 94 年 5 月 11 日北市工建字第 09452379300 號函通知系爭建築物使用人即訴願人於 94 年 6 月 30 日前改善，並依系爭建築物原核准用途使用或補辦手續。原處分機關嗣並於 94 年 7 月 22 日派員至現場勘查，發現仍有違規使用之情事，認訴願人違反建築法第 77 條第 1 項規定，爰依同法第 91 條第 1 項第 2 款規定，以 94 年 7 月 26 日北市工建字第 09453

301800 號函處訴願人 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善或補辦手續。上開處分函於 94 年 7 月 29 日送達，訴願人不服，於 94 年 8 月 25 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 2 條第 1 項規定：「主管建築機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政
府；在縣（市）為縣（市）政府。」第 73 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。……」第 77 條第
1 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 91 條第 1 項第 2 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。……二、未依第 77 條第 1
項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者。」

本府工務局處理違反建築法事件統一裁罰基準第 3 條第 17 項規定：（節錄）

項次	17
違反事件	未維護建築物合法使用與其構造及設備安全（ 含防火區劃之防火門設栓、上鎖或於逃生避難 動線堆置雜物）。
法條依據	第 91 條第 1 項（第 2 款）
統一裁 罰基準	分類 A1、B1、B2（樓地板面積未達 2 千平方公尺者 ）……等類組。

（新臺 幣：元 第 1 次 處 6 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。
）或其
他處罰 第 2 次 處 12 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。
第 3 次 届期拒不改善或補辦手續而繼續使用者，執行 停止供水供電處分。
裁罰對象 建築物所有權人、使用人

本府 93 年 2 月 2 日府工建字第 09303624001 號公告：「主旨：公告委任本府工務局辦理建築管理業務之事項，自中華民國 93 年 1 月 20 日起實施。……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 93 年 1 月 20 日起依規定委任本府工務局辦理……。」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 訴願人忠孝分公司於申請設立時即檢送臺北市商業管理處審查，並檢附使用執照影本轉會原處分機關，以釐清系爭地點使用用途是否准予從事化粧品零售業務等項目，亦通過原處分機關之審查，並獲准申請營利事業登記證。
- (二) 系爭建築物係承租自○○公司，訴願人忠孝分公司係基於租賃關係為合法正當使用，○○公司保證若政府要求改善，如裝設升降機等，由○○公司負責處理。
- (三) ○○公司於出租訴願人時，該升降平台即係封閉狀態，訴願人係基於租賃繼受關係而為使用，絕無擅自封閉之行為。且地下○○樓於承租期間亦非作停車場使用，並無車輛進出，訴願人於該處經營化粧品業務自無危及建築物構造及安全之虞。
- (四) 訴願人於 94 年 7 月 31 日終止租賃關係搬遷出系爭建築物，並返還房屋予○○公司，已無從達到原處分機關所要求之改善或補辦手續。

三、卷查原處分機關審認○○公司所有本市大安區○○○路○○段○○號地上 1 樓建築物，領有原處分機關核發之 66 使字第 xxxx 號使用執照，原核准用途為「汽車升降台」，供汽車升降平台使用。原處分機關於 94 年 4 月 21 日派員至現場勘查，發現系爭建築物有前開違規使用情事，此有原處分機關 66 使字第 xxxx 號使用執照存根、核准平面圖及採證照片等影本附卷可稽。復據原處分機關於答辯書陳明，本件原處分機關於查獲違規情事時，係先處系爭建築物所有權人即○○公司罰鍰，案經○○公司來函表示已經以存證信函請訴願人搬離位於系爭建築物之櫃檯及其他擺設，俾其恢復系爭建築物之原狀，惟訴願人拒不配合，造成○○公司無法施工恢復原狀，請原處分機關查處訴願人。原處分機關乃

以 94 年 5 月 11 日北市工建字第 09452379300 號函請系爭建築物使用人即訴願人於期限內改善，惟原處分機關人員再次至現場勘查，發現系爭場所仍未改善，經審認僅處罰所有權人即○○公司不能達到遏阻之目的，始處以訴願人罰鍰，自屬有據。

四、至訴願人主張通過原處分機關之審查並獲准申請營利事業登記證乙節。按訴願人忠孝分公司雖於該址獲准申請營利事業設立登記，惟就系爭建築物之使用仍應符合相關建築法令規定。查系爭建築物核准用途為「汽車升降台」已如前述，而依卷附系爭建築物地籍資料登記主要用途為「停車空間」；另訴願人忠孝分公司統一編號第 XXXXXXXX 號營利事業登記證之營業項目欄已載明：「……營業面積不得佔用防空避難室及不得佔用停車場……」；訴願人與○○公司租賃契約亦載明「……出租人：○○股份有限公司甲承租人：○○股份有限公司乙第 9 條……6. 本標的物之外 72 號為汽車昇降機的位置，乙方裝潢時應符合建管處之規定。……」以上有系爭建築物登記謄本、房屋租賃契約書及訴願人忠孝分公司營利事業登記證等影本附卷可稽。是訴願人應可知悉系爭場所不得違規作營業使用。訴願人就此所辯，尚難採憑。

五、次查訴願人主張○○公司保證負責處理政府要求；訴願人並無擅自封閉汽車升降平台之行為；訴願人於該處經營化粧品業務自無危及建築物構造及安全之虞等情。按依建築法第 77 條第 1 項規定，建築物使用人仍負有維護建築物合法使用與構造及設備安全之義務。訴願人就系爭建築物有違規變更作化粧品買賣業務使用之情事，原處分機關自得依法處罰。訴願理由，不足採據。

六、又訴願人主張於 94 年 7 月 31 日終止租賃關係搬遷出系爭建築物，並返還房屋予○○公司，已無從達到原處分機關所要求之改善或補辦手續。按本件訴願人忠孝分公司於原處分機關 94 年 7 月 26 日處分時，既係系爭建築物之使用人，原處分機關依法處分，並無違誤。從而，本件原處分機關以訴願人違反建築法第 77 條第 1 項規定，爰依同法第 91 條第 1 項第 2 款規定，以 94 年 7 月 26 日北市工建字第 09453301800 號函處訴願人 6 萬元罰鍰，

並限於文到次日起 3 個月內改善或補辦手續，並無不合，原處分應予維持。

七、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，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 陳淑芳
委員 林世華
委員 陳石獅

中 華 民 國 95 年 1 月 18 日 市 長 馬 英 九

委員 陳立夫
委員 陳媛英

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 2 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 3 段 1 巷 1 號)