

訴 願 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 95 年 2 月 9 日北市工建字第 09560999502 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

緣訴願人所有本市士林區○○○路○○巷○○之○○號○○樓建築物，領有 67 使字第 XX XX 號使用執照，經原處分機關審認系爭建築物後側走廊通道有擅自封閉之變更使用情事，與原核定使用不合，違反建築法第 73 條第 2 項規定，爰依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 95 年 2 月 9 日北市工建字第 09560999502 號函，命訴願人於文到 3 個月內恢復原狀或辦理變更使用執照。該函於 95 年 2 月 14 日送達，訴願人不服，於 95 年 3 月 1 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 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、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。」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 1 條規定：「本辦法依建築法（以下簡稱本法）第 73 條第 4 項規定訂定之。」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：……三、防火避難設施：……（二）走廊構造及寬度之變更。……」

建築技術規則建築設計施工編第 92 條規定：「走廊之設置應依左列規定：一、供左表所列用途之使用者，走廊寬度依其規定：……」（節錄）

用途\走廊配置	走廊 2 側有居室者
三、其他建築物：	1.60 公尺以上
（一）同一樓層內之居室樓地	
板面積在 200 平方公尺以上..	
....	

臺北市政府 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、本件訴願理由略以：

- （一）訴願人所有系爭建築物後方私有產權通道係於 67 年 4 月 4 日建築完成日期前，即由建商以連續壁工法施工建築完成。建築工程完竣後，應由當時起造人會同承造人及監造人申請使用執照，而於原處分機關派員查驗並核發使用執照之時，即為私法及公法上請求權及行政裁量權行使及消滅時效之起算日期。
- （二）依現行建築法第 73 條第 2 項後段但書規定，建築物在一定規模以下之使用變更並不需要申請變更使用執照；系爭建築物依行為時之建築法規，並未達到非變更其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等事項，否則不足以維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻等目的，因此並未有申請變更使用執照之必要。
- （三）處罰人民之法規範必須在行為時已經存在，始可對該行為發生明確之效力。原處分機關以 92 年 6 月 5 日始公布之建築法規溯及既往處罰 67 年 4 月 4 日之建築行為，

顯

違反行政法之明確性原則。

- （四）訴願人於 81 年 5 月 4 日始以善意第三人身分取得本案系爭建築物，並非將系爭建築物後方私有產權通道變更使用目的之行為人，自無違反禁止規定或作為義務之情事存在。原處分機關無法積極舉證訴願人有何故意或過失責任之行為，顯然未具備充分、合理及適當之理由。

(五) 現行行政程序法第 131 條第 1 項規定，公法上請求權，因時效完成而消滅。而行政罰裁處權之行使與否，不宜懸之過久，惟亦不宜過短，但皆不可能高於具補充性質之民法第 125 條有關消滅時效為 15 年之限制。故本案無論私法上、公法上之請求權及行政裁處權皆已時效完成而消滅。

(六) 訴願人所有系爭建築物後方私有產權通道，如果恢復原狀，反而將妨害或破壞整棟大樓之主要構造安全，因此應採取可使用、不處罰且無法回復原狀之處置方式。

三、卷查本市士林區○○○路○○巷○○之○○號○○樓建築物，領有 67 使字第 xxxx 號使用執照，經原處分機關審認系爭建築物後側通道有擅自封閉變更使用之違規情事，此有原處分機關核發之使用執照申請書、附表及系爭建物採證照片 6 幀等影本附卷可稽。是訴願人未經核准擅自變更使用系爭建築物之違章事實，洵堪認定。

四、至訴願人主張系爭建築物依建築法規，並未有申請變更使用執照之必要等情。按依前揭建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條及建築技術規則建築設計施工編第 92 條規定，走廊通道兩側有居室者其寬度應在一定之規定以上，若與原核定使用不合之變更者，即應申請變更使用執照。經查本案訴願人既將系爭建物後側走廊通道予以封閉，其變更使用之情形自應申請變更使用執照。是訴願人就此所辯，尚難採憑。

五、又查訴願人主張其並非行為人，且本案無論私法上、公法上之請求權及行政裁處權皆已時效完成而消滅等節。按違反建築法第 73 條第 2 項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者，依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，得處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者。是有關建築法第 91 條第 1 項處分對象為「建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者」之規定，於具體事件適用該規定時，究應對所有權人、使用人或機械遊樂設施之經營者為處分，係措施對象之選擇，屬選擇裁量，為行政裁量之一種。建築主管機關究應對建築物所有權人或使用人處罰，應就其查獲建築物違規使用之實際情況，於符合建築法之立法目的為必要裁量，以實現行政目的。是本件原處分機關就其查獲之事實，以現狀之所有權人亦為使用人之訴願人為處罰對象，難謂有誤。另查系爭建築物後側走廊通道擅自封閉之變更使用之情事既仍持續，則其違法狀態仍繼續存在，原處分機關核認違反建築法第 73 條第 2 項規定，並依同法第 91 條第 1 項規定，命訴願人限期恢復原狀或辦理變更使用執照，其性質非屬科處行政罰，應無裁處權時效之問題。故訴願人主張應自 67 年 4 月 4 日起算，其裁處權等皆已時效完成而消滅等節，應有誤解。從而，本件原處分機關以訴願人違反建築法第 73 條第 2 項前段規定，依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，請訴願人於文到 3 個月內恢復原狀或辦理變更使用執照，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。另訴願人申請停止執行原行政處分乙節，業經本府訴願審議委員會以 95 年 3 月 20 日北市訴（亥）字第 09530260910 號函請原處分機關處理逕復，併予敘明。

六、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（公假）

副主任委員 王曼萍（代理）

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 陳淑芳

委員 蕭偉松

委員 陳石獅

委員 陳媛英

中 華 民 國 95 年 7 月 5 日市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 公假

副主任委員 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 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）