

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市政府都市發展局

訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關 95 年 8 月 23 日北市都建字第 09568786602 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，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

事 實

緣本市南港區○○街○○巷○○號地下○○樓之○○、○○號建築物，領有本府工務局（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥原處分機關）核發之 92 使字第 xxxx 號使用執照。案經本府工務局於 94 年 4 月 22 日派員至現場勘查，發現系爭建築物之回填區有開口情形，嗣並審認訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定，爰依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 94 年 9 月 30 日北市工建字第 09454231000 號函處訴願人新臺幣（以下同）6 萬元罰鍰，並限期於文到 1 個月內恢復原狀使用。嗣於 94 年 12 月 6 日再次派員至現場勘查，發現系爭建築物違規情形仍未改善，乃再以 94 年 12 月 23 日北市工建字第 09455289003 號函處訴願人 6 萬元罰鍰，並限於文到 1 個月內恢復原狀使用（上開 2 件處分函嗣經本府都市發展局以處分函送達地址非戶籍地為由，以 95 年 8 月 23 日北市都建字第 09568786601 號函通知訴願人並副知本府訴願審議委員會予以撤銷在案）。嗣本府工務局於 95 年 7 月 20 日再次派員勘查，發現系爭建築物有地下室回填區開口、樓版開口設置室內梯及內側外牆敲除等違規情事，經原處分機關認其違反建築法第 73 條第 2 項規定，並依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 95 年 8 月 23 日北市都建字第 09568786602 號函處訴願人 12 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內恢復原核准形式使用，並檢附開業建築師、專業技師簽證建築物結構安全證明報原處分機關備查。訴願人不服原處分機關 95 年 8 月 23 日北市都建字第 09568786602 號函，於 95 年 9 月 13 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 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。」

本府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告：「主旨：公告委任本府都市發展局辦理建築管理業務之事項，自中華民國 95 年 8 月 1 日起實施。依據：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。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 95 年 8 月 1 日起依規定委任本府都市發展局辦理。.....」

二、本件訴願理由略謂：

- （一）相同事實前經市府工務局於 94 年 9 月 30 日及 12 月 23 日每次裁罰金額均為 6 萬元，經訴願人提起行政訴訟後，原處分機關撤銷原處分，卻對相同事實以 95 年 8 月 23 日北市都建字第 09568786602 號函裁處 12 萬元罰鍰。
- （二）系爭回填區開口所在位置屬大樓共同部分，而非屬訴願人區分所有

，亦即回填區開口所在位置權利歸屬全體大樓區分所有權人，並非歸屬於訴願人；該開口並非訴願人所施作，訴願人非行為人，亦非權利人及使用人。本件所指違規部分，係訴願人自建商承購時即存在，訴願人為消費者，並非專業，無辨識相關圖說之能力。

三、卷查訴願人之系爭建物經查認經人擅自於地下室回填區開口、樓版開口設置室內梯及內側外牆敲除等之事實，有現場採證照片、核准平面圖及竣工照片等影本可稽，原處分機關審認訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定，而依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定處罰，尚非無據。

四、惟查，依建築法第 91 條第 1 項第 1 款規定，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，係處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰；另行為時臺北市政府工務局處理違反建築法事件統一裁罰基準對本案之情形似無規範。則本件處分書內容既未明確說明何以原處分機關逕予處訴願人 12 萬元罰鍰？而依卷附資料所示，亦有未明；雖原處分機關於答辯書陳明，係按訴願人所營事業獲利程度及影響層面而為處分，惟觀諸答辯內容，仍難認原處分機關已具體說明；致本件處分是否符合比例原則？尚難遽予認定。是原處分機關逕處訴願人 12 萬元罰鍰，是否妥適？尚有疑義。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

五、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 陳淑芳

委員 陳石獅

委員 陳媛英

委員 紀聰吉

委員 程明修

委員 林明昕

委員 戴東麗

委員 蘇嘉瑞

委員 李元德

中 華 民 國 96 年 2 月 2 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行