

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 10 月 20 日北市都建字第 09565297800 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

緣訴願人為本市中山區○○路○○號○○樓房屋之所有權人，該建物領有本府工務局（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥原處分機關）核發之 72 使字第 xxxx 號使用執照，為地下 1 層地上 6 層建築物，設有安全梯 1 座通達避難層，避難層出入口直接開向道路，前經本府工務局 95 年 4 月 21 日及 5 月 1 日派員現場勘查，審認系爭建築物有安全梯通道及避難層出入口封閉之情事，違反建築法第 73 條第 2 項前段規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 95 年 5 月 2 日北市工建字第 09565053800 號函通知訴願人於文到 1 個月內依使用執照核准圖說恢復原狀並報驗在案。嗣原處分機關於 95 年 10 月 13 日至上址查察結果，發現上址違規情形仍未改善；核認訴願人違反建築法第 73 條第 2 項前段規定，爰依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 95 年 10 月 20 日北市都建字第 09565297800 號函處訴願人新臺幣（以下同）6 萬元罰鍰，並限期於文到 1 個月內依使用執照核准圖說恢復原狀。訴願人不服，於 95 年 11 月 16 日向本府提起訴願，同年 12 月 29 日補充訴願理由，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 項前段規定：「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：……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。……」建築技術規則建築設計施工編（72 年 8 月 6 日修正發布）第 90 條規定：「建築物各樓層之直通樓梯通達避難層，其開向屋外之出入口，依下列規定：1、6 層以上，或供本編第 69 條第 1 類至第 4 類使用之建築物（不包括集合住宅），該用途使用之樓地板面積合計超過 500 平方公尺者，其直通樓梯應在避難層之適當位置，開設 2 處以上不同方向之出入口；每處寬度不得小於 1.2 公尺。其中至少 1 處應直接通向道路，其他各處可開向寬 1.5 公尺以上之通路，通路淨高不得小於 3 公尺，並應接通道路。……」

臺北市政府 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、本件訴願及補充理由略以：

- （一）依圖說究於何處標示訴願人室內有安全梯及避難層出入口，且訴願人自 73 年購得系爭建築物後至今皆未有變更，建物所有權狀、謄本、土地所有權狀、謄本、建物測量圖、使用執照上皆未有通道，20 幾年來皆無問題。
- （二）訴願人不知如何依使用執照上未記載之內容，而可知其所據之設計圖說之內容，進而疏於查知。不動產坪數之所有權是訴願人的（指安全梯及所屬通道），但依建築法規定，訴願人須提供出來予該棟住戶使用，而且尚不能說不。
- （三）訴願人繳交各項稅金，竟是義務而權利不能行使，此乃明顯行政單位間之橫向聯繫疏失所致。人民因信賴政府地政機關公示之資料而

竟受另一機關（原處分機關）以非公示之資料及須高專業度之知識方能辨別之圖說來處分訴願人。

三、卷查訴願人所有本市中山區○○路○○號○○樓房屋，該棟建物領有本府工務局核發之 72 使字第 xxxx 號使用執照，為地下 1 層地上 6 層建築物，設有安全梯 1 座通達避難層，避難層出入口直接開向道路，前經本府工務局審認系爭建築物有安全梯通道及避難層出入口封閉之情事，與原核定不合，而以 95 年 5 月 2 日北市工建字第 09565053800 號函通知訴願人於文到 1 個月內依使用執照核准圖說恢復原狀並報驗在案，惟訴願人逾期並未依使用執照核准圖說恢復原狀，此有系爭建物謄本、本府工務局 72 使字第 xxxx 號使用執照存根、○○樓平面圖、立面圖及現場採證照片等影本附卷可稽。是原處分機關核認系爭建築物未經辦理變更使用執照即違規使用，而據以對訴願人處予罰鍰等處分，自屬有據。

四、至訴願人主張購得系爭建築物後皆未有變更及不知如何依使用執照上未記載之內容而可知其所據之設計圖說之內容云云。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，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者罰鍰，並限期改善或補辦手續。又據原處分機關答辯陳明略以：「……系爭建築物……依原核准圖說所示，設有安全梯 1 座，其位於避難層（○○樓）之梯間通道直接通向道路……惟依本局採證之現況照片，系爭建築物安全梯與○○樓之梯間通道銜接處為封閉狀態，且原分隔梯間通道與『店舖』之分間牆亦已拆除……顯然擴大○○樓原核准用途『店舖』之使用面積至安全梯間通道，並佔據原避難層出入口；又遭封閉之安全梯間則另設出入口，開向鄰房所有之土地，作為通向道路之避難用通道……」並有卷附核准平面圖、立面圖及現況照片等影本可證。是本件原處分機關就其查獲之違規事實，以建築物所有權人即訴願人為處分對象，難謂有誤。且查系爭建築物縱如訴願人所稱於購買時即已存在變更使用情事，惟該違法狀態持續存在，訴願人於購買後即為系爭建築物實際具有管領力之人，故有恢復原合法使用狀態之義務；訴願人未令所管領之建築物維持合法使用狀態，自有違反其法定之義務。訴願人就此所辯，尚難採憑。另繳納稅金及產權登記等情與本件變更使用情節，係屬二事；訴願人就此主張，亦難採為對其有利之認定。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，處訴願人 6 萬元罰鍰，並限期於文到 1 個月內依使用執照核准圖說恢復原狀，並無不合，原處分應予維持。

五、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（公出）

副主任委員 王曼萍（代理）

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 蘇嘉瑞

委員 李元德

中 華 民 國 96 年 5 月 18 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 張明珠決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 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）