

訴 願 人：○○股份有限公司

代 表 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 96 年 3 月 12 日北市都建字第 09666358500 號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人為本市文山區○○○路○○段○○巷○○號○○、○○樓及地下○○樓建築物所有權人，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 78 使字第 xxxx 號使用執照，地下○○樓、地上○○樓、○○樓核准用途為「超級市場」，前經原處分機關查認該址有擅自變更建築物構造（封閉原有安全梯、○○樓截斷電梯及擅自增設樓梯）之情事，與原核定使用不合，違反建築法第 73 條第 2 項前段規定，遂依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 95 年 10 月 31 日北市都建字第 09565324200 號函，處訴願人新臺幣（以下同）6 萬元罰鍰，並限於文到後 1 個月內依原核准使用執照恢復原狀或續辦理變更手續在案，上開處分函於 95 年 11 月 3 日送達。惟訴願人逾期仍未改善或補辦手續，原處分機關爰再查認該址仍有擅自變更建築物構造（封閉原有安全梯、1 樓截斷電梯及擅自增設樓梯）之情事，違反建築法第 73 條第 2 項前段規定，復依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 96 年 3 月 12 日北市都建字第 09666358500 號函，處訴願人 12 萬元罰鍰，並限於文到後 1 個月內依原核准使用執照恢復原狀或辦理變更手續。該函於 96 年 3 月 14 日送達，訴願人不服，於 96 年 4 月 11 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、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：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。……」

臺北市政府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告：「……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、有關本府 93 年 2 月 2 日府工建字第 09303624001 號公告委任本府工務局辦理建築管理業務之委任案，自 95 年 8 月 1 日起終止委任。……」

二、本件訴願理由略以：

- （一）訴願人自民國 83 年始自前手購入系爭建物，而購入時即已如現狀，所謂封閉原有安全梯、擅自增設樓梯及○○樓截斷電梯等情事，皆非訴願人所為，訴願人購入時現場即如現狀，訴願人亦皆不知此係變更建築物後之狀態。
- （二）前所有權人在其所有之屋內，為連接所有上下之二樓層而於裝潢時，自設樓梯，此係一般家中裝潢常有之裝設，並非屬建築法第 73 條第 2 項所規定之主要構造及其相類之與原核定使用不合之變更。
- （三）訴願人自前手購入時即已如現狀，該等安全梯及○○樓截斷電梯部分亦非訴願人公司所佔有使用，原處分顯然錯誤。

三、卷查訴願人係本市文山區○○○路○○段○○巷○○號○○、○○樓

及地下○○樓建築物所有權人，該建物領有本府工務局核發之 78 使字第 XXXX 號使用執照，經原處分機關審認系爭建築物有封閉原有安全梯、○○樓截斷電梯及擅自增設樓梯之違規情事，此有使用執照存根、系爭建物原核准竣工圖及採證照片等影本附卷可稽。是訴願人所有系爭建物未經核准擅自變更使用之違章事實，洵堪認定。

四、至訴願人主張所謂封閉原有安全梯、擅自增設樓梯及○○樓截斷電梯等情事，皆非其所為，訴願人購入時現場即如現狀等節。按訴願人上述主張縱令屬實，惟此係訴願人與出賣人間之民事問題，訴願人既已為系爭建築物之所有權人，依法自負有合法使用系爭建築物之義務，尚難據此而邀解免其公法上所應負之責任。又系爭建物現況與原核定使用不合之情形，既經原處分機關前以 95 年 10 月 31 日北市都建字第 09565324 200 號函對訴願人裁罰在案，訴願人自難諉為不知系爭建物之違規情事；是本件原處分機關以訴願人為裁罰之對象，並無違誤。訴願人就此所辯，尚難採憑。

五、另訴願人主張前所有權人在其所有之屋內，為連接所有上下之 2 樓層而於裝潢時，自設樓梯，非屬建築法第 73 條第 2 項所規定之主要構造及其相類之與原核定使用不合之變更云云。查本案據原處分機關答辯陳明「……系爭建築物原核准 3 座安全梯及升降機 1 具，現況僅餘 2 座安全梯，且新增室內梯 1 座，又原避難層出入口遭上鎖封閉……即屬『建築物使用類組及變更使用辦法』第 8 條第 1、2、3 款之『樓地板之變更』、『防火區劃範圍之調整或變更』、『直通樓梯、安全梯或特別安全梯之構造、數量……之變更』等情形……」並有採證照片影本等附卷佐證；是系爭建物新增室內梯 1 座等之變更，核屬擅自變更建築物構造等行為，應可認定，業已違反建築法第 73 條第 2 項前段規定，依法自應處罰。訴願人就此主張，尚難遽對其為有利之認定。從而，本件原處分機關認系爭建物雖非由訴願人直接使用，然其違規狀態非源於跨類組使用行為，乃係建物本身構造之變更，有關類此違規情事之改善，必須所有權人配合辦理，而依實際情況以訴願人違反建築法第 73 條第 2 項前段規定，並審酌訴願人之違規情節，依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，處訴願人 12 萬元罰鍰，並限於文到後 1 個月內依原核准使用執照恢復原狀或辦理變更手續，並無不合，原處分應予維持。

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

副主任委員 王曼萍

委員 陳 敏

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 8 月 23 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）