

訴 願 人 范○○

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，不服原處分機關民國 99 年 4 月 9 日北市都建字第 09964070500 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

事 實

訴願人及案外人楊○○、施○○、李○○、黃○○等共有之本市文山區羅斯福路○○段○○巷○○號地下一樓，領有 65 使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為防空避難室、停車場及店舖。經原處分機關所屬本市建築管理處（下稱建管處）於民國（下同）98 年 12 月 2 日至現場會勘，發現其等未經申請許可擅自拆除車道、破壞樓板增設室內梯、增設隔間套房及夾層違建，違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃以 98 年 12 月 11 日北市都建字第 09873452900 號函請訴願人及其他共有人限期依原核准使照圖說回復原狀或辦理相關變更手續，該函於 98 年 12 月 17 日送達訴願人。嗣建管處復於 99 年 3 月 19 日會同訴願人等共有人至現場勘查，並作成會勘結論略以：「1. 范○○於案址地下室擅自增設隔間牆與 150 巷 53 號樓板開口部分，請於 14 日內拆除隔間牆與復原樓板。2. 車道部分請依.....回復原狀，逾期未回復，依法續處所有權人。」並以 99 年 3 月 24 日北市都建字第 09964042600 號函檢送會勘紀錄予訴願人等共有人，請其等依會勘結論辦理。建管處再於 99 年 4 月 7 日會同訴願人等共有人辦理會勘，會勘結論略以：「1. 車道已復原。.....2. 53 號下方樓板開口，現場上鎖無法入內複查。 3. 地下室新增設隔牆與 3 間廁所未拆除。.....5. 上述違規事項，經出席共同所有權人表示，係屬范○○所為。」並以 99 年 4 月 9 日北市都建字第 09964070400 號函檢送前揭會勘紀錄予訴願人等共有人。原處分機關爰審認訴願人逾期未改善完成，仍有未經申請許可擅自增加隔間牆、廁所與樓板開口之情事，違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項規定，以 99 年 4 月 9 日北市都建字第 09964070500 號函，處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限期於文到次日起 30 日內依原核准使用執照圖說回復原狀或補辦變更使用執照手續。該函於 99 年 4 月 13 日送達，訴願人不服，於 99 年

4 月 29 日向本府提起訴願，5 月 7 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

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 項及第 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九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.....。」「第二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六萬元以上三十萬元以下罰鍰，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、違反第七十三條第二項規定，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）第七十三條第四項規定訂定之。」第 8 條第 1 款、第 5 款及第 6 款規定：「本法第七十三條第二項所定有本法第九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。.....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。」

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、本件訴願及補充理由略以：原違反使用之夾層及隔間均已拆除，所留儲藏間不影響停車避難目的，且其內沒有馬桶及衛浴設備，並非廁所。又依防空避難設備管理維護執行要點第 5 點第 2 款規定，2 種用途以上應以磚牆或鋼筋混凝土牆區隔，原處分機關要求現有磚牆隔間拆除，明顯違法。該 53 號 1 樓亦非訴願人所有，且係依分管範圍製作隔間牆，而其他共有人砌建夾層租與他人營業及隔間做倉儲，原處分機關

視若無睹，極不公平。

三、查訴願人與其他人共有之系爭建物領有 65 使字第 XXXX 號使用執照，核准用途為防空避難室、停車場及店舖，經原處分機關審認其等有未經申請許可擅自拆除車道、破壞樓板增設室內梯、隔間套房及增設夾層違建之情事，違反建築法第 73 條第 2 項規定，前經原處分機關以 98 年 1 月 2 月 11 日北市都建字第 09873452900 號函請訴願人等共有人限期改善，嗣因訴願人逾期未改善，仍有未經申請許可擅自增加隔間牆、廁所與樓板開口之情事，原處分機關據以處分，固非無見。

四、惟訴願人於 99 年 7 月 5 日至本府訴願審議委員會言詞辯論時，主張系爭建物之 53 號 1 樓並非訴願人所有，53 號之樓板開口及地下室隔間牆為他人誣指訴願人施作，99 年 4 月 7 日會勘時，代表訴願人出席之張克暉並不瞭解實際狀況，則原處分機關是否僅得以 99 年 4 月 7 日會勘時經出席之系爭建物其他共有人表示為訴願人所施作，代表訴願人出席之張克暉並未表示意見，即得以此認定確係訴願人所為施作？尚非無疑。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

五、另有關訴願人申請停止原處分執行乙節，因原處分既已撤銷，自不得再予執行，併予敘明。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 蔡 立 文

副主任委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 陳 石 獅

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 林 勤 綱

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

委員 施 文 貞

中華民國 99 年 7 月 8 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文 決行

