

訴 願 人 葉○○

訴 願 人 翁○○

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 100 年 3 月 9 日北市都建字第 10066083800 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市大安區建國南路○○段○○號○○樓建物（下稱系爭建築物），領有 74 使字第 xxxx 號使用執照，依使用執照原核准圖說，系爭建築物東南向立面陽臺側外牆並無開口之設計，未經核准擅自於系爭建築物外牆開口，違反建築法第 73 條第 2 項、第 77 條第 1 項及建築技術規則建築設計施工編第 45 條第 2 款等規定，原處分機關查得訴願人等 2 人為系爭建築物所有權人及使用人，乃依同法第 91 條第 1 項規定，以民國（下同）100 年 3 月 9 日北市都建字第 10066083800 號函請訴願人等 2 人於文到 30 日內補辦手續或依原核准圖說回復原狀。該函於 100 年 3 月 11 日送達，訴願人等 2 人不服，於 100 年 4 月 8 日向本府提起訴願，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 77 條第 1 項規定：「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」第 91 條第 1 項第 1 款及第 2 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。

二、未依第七十七條第一項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者。」第 97 條規定：「有關建築規劃、設計、施工、構造、設備之建築技術規則，由中央主管建築機關定之……。」

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 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：……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。」

建築技術規則總則編第 1 條規定：「本規則依建築法（以下簡稱本法）第九十七條規定訂之。」第 3 條規定：「建築物之設計、施工、構造及設備，依本規則各編規定……。」

同規則建築設計施工編第 1 條第 22 款規定：「本編建築技術用語，其他各編得適用，其定義如下……二十二、外牆：建築物外圍之牆壁。」第 45 條第 2 款規定：「建築物外牆開設門窗、開口，廢氣排出口或陽臺等，依下列規定……二、緊接鄰地之外牆不得向鄰地方向開設門窗、開口及設置陽臺。但外牆或陽臺外緣距離境界線之水平距離達一公尺以上時，或以不能透視之固定玻璃磚砌築者，不在此限。」

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、本件訴願理由略以：訴願人係於 86 年始購買系爭建築物，從未變更建築物格局，當初購買時，系爭冷氣孔開口早已存在，訴願人實為無辜之受害者，請考量施工困難，寬限修繕期限。
- 三、查系爭建築物領有 74 使字第 xxxx 號使用執照，依使用執照原核准圖說，系爭建築物東南向立面陽臺側外牆並無開口之設計，惟經人未經核准擅自於系爭建築物外牆開口，有系爭建築物使用執照存根、使用執照原核准圖說 3-4 樓平面圖、背向立面圖及原處分機關現場勘查照片等影本附卷可稽。是本件違規事證明確，堪予認定。
- 四、至訴願人主張系爭冷氣孔開口早已存在，並非其所為云云。按建築物所有權人或使用人未申請變更使用執照者，不得為不合原核定使用之變更，且應維護建築物合法使用與其構造及設備安全，此觀前揭建築法第 73 條第 2 項及第 77 條第 1 項規定自明。上開規定係課予建築物所有權人或使用人應合法使用建築物並確保構造及設備安全之義務，倘建築物所有權人或使用人有違反上開規定，主管建築機關即得通知建築物所有權人或使用人限期改善。經查訴願人等 2 人既為系爭建築物所有權人及使用人，自應負擔維護建築物

合法使用之責任及義務；是本件原處分機關通知系爭建築物之所有權人即訴願人等 2 人於文到 30 日內補辦手續或依原核准圖說回復原狀，依法並無不合，訴願人尚難以系爭開口非其所為等為由，冀邀免責。訴願主張，不足採據。惟按建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者違反建築法第 73 條第 2 項及第 77 條第 1 項規定，處 6 萬元以上 30

萬

元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，為前揭建築法第 91 條所明定。本件訴願人等 2 人既係違反建築法第 73 條第 2 項及第 77 條第 1 項規定，已如前述，原處分機關本應處訴願

人

等 2 人 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續；然原處分機關卻僅命訴願人等 2 人於文到 30 日內補辦手續或依原核准圖說回復原狀，雖與前揭規定不符，惟基於不利益變更禁止原則，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，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 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 覃 正 祥

中華民國 100 年 5 月 26 日市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行

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）