

臺北市政府 100.10.20. 府訴字第 10009119600 號訴願決定書

訴 願 人 林○○

訴 願 人 邱○○

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 6 月 23 日北市都建字第 10062201700 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市文山區羅斯福路○○段○○巷○○號○○樓建物（下稱系爭建物），領有 64 使字 XXXX 號使用執照（建築物樓層範圍至 4 層），核准用途為集合住宅，因訴願人等 2 人未經申請許可擅自變更外牆構造設置窗口，經原處分機關審認其違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項規定，以民國（下同）100 年 6 月 23 日北市都建字第 10062201700 號函通

知訴願人等 2 人於文到 30 日內依規定改善完成或補辦手續。該函於 100 年 6 月 27 日送達訴願

人林○○，訴願人等 2 人不服，於 100 年 7 月 11 日向本府提起訴願，7 月 20 日補正訴願程

式，8 月 2 日補充訴願資料，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 3 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。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）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。」

臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法第 6 條第 9 款規定：「建築物變更使用行為與原核定使用不合，屬下列情形之一者，免辦理變更使用執照。但應經主管機關審查同意，始得變更使用：……九總樓層數在五層以下建築物之外牆變更。」第 10 條規定：「依第六條第九款申請變更使用，應符合下列規定：一 符合建築技術規則建築設計施工編第四十五條規定。二 經建築師簽認，建築物之防火區劃及構造安全無虞。三 申請外牆變更之建築物，該公寓大廈管理規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向主管機關完成報備有案者，應依該規約或決議之限制辦理。前項變更，申請人應備齊下列文件：一 申請書。二 申請人非建築物所有權人者，應檢附所有權人同意書。三 建築物登記謄本及建物測量成果圖。四 變更前申請樓層使用執照核准平面圖。五 變更後建築平面圖及必要之立面圖各三份。六 建築師簽證表。七 建築師及結構技師簽證設計圖說。八 結構技師及各類設備專業技師簽證報告。但未涉及結構及設備變更者，無須檢附……。」

臺北市府 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：系爭建物已完工 35 年，因年久失修，鋁窗破損滲水嚴重，且係純住家使用，並無商用行為，又訴願人等 2 人修繕時亦顧及他人停車所需，希望給予便民及居家安全之需求。
- 三、訴願人等 2 人於系爭建物未經申請許可擅自變更外牆構造設置窗口，有 64 使字 xxxx 號使用執照存根及採證照片等影本附卷可稽；原處分機關據以處分，自屬有據。
- 四、至訴願人等 2 人主張系爭建物因年久失修，滲水嚴重，其係純住家使用，並無商用行為，亦顧及他人停車所需云云。按臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法第 6 條第 9 款規定：「建築物變更使用行為與原核定使用不合，屬下列情形之一者，免辦理變更使用執照。但應經主管機關審查同意，始得變更使用：……九 總樓層數在五層以下建築物之外牆變更。」本件訴願人等 2 人未依上開規定經主管機關審查同意即變更使用，自有未合。是訴願主張，尚難採憑。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 日內依規定改善完

成或補辦手續，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 戴 東 麗

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

委員 覃 正 祥

委員 傅 玲 靜

中華民國 100 年 10 月 20 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）