

訴 願 人 ○○○

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，不服原處分機關民國 101 年 1 月 6 日北市都建字第 10072713500 號

函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市內湖區○○路○○段○○巷○○號○○樓建物（下稱系爭建物），領有 72 使字 xxxx 號使用執照，依使用執照核准圖說，系爭建物外牆有未經申請許可擅自變更開口之情形，違反建築法第 73 條第 2 項規定，經原處分機關查得訴願人等 2 人為系爭建物所有權人，乃以民國（下同）100 年 7 月 4 日北市都建字第 10062238000 號函請訴願人等 2 人於文到 30 日內依原核准圖

說改善完成或申請變更使用執照，該函於 100 年 7 月 8 日送達。嗣原處分機關於 100 年 12 月 6

日派員進行現場勘查時，發現訴願人等 2 人仍未完成改善，乃依建築法第 91 條第 1 項第 1 款規

定，以 101 年 1 月 6 日北市都建字第 10072713500 號函，處訴願人等 2 人新臺幣（下同）6 萬元罰

鍰，並限於文到 30 日內改善或申請變更使用執照。該函於 101 年 1 月 12 日送達，訴願人等 2 人

不服，於 101 年 1 月 18 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 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、使用者、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 8 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：……八、建築物之共同壁、分戶牆、外牆、防空避難設備、機械停車設備、中央系統空氣調節設備及開放空間，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、本件訴願理由略以：系爭建物外牆開口變更係訴願人等 2 人買受該房屋時即存在之狀態；另訴願人等 2 人就系爭建物已取得原處分機關 100 年 9 月 15 日 100 裝修（使）第 xxxx 號建

築物室內裝修合格證明。

三、查系爭建物領有 72 使字 xxxx 號使用執照，依使用執照核准圖說，系爭建物外牆有未經許可擅自變更開口之情事，有系爭建物使用執照存根、使用執照核准圖說 D 型正向立面圖及原處分機關 100 年 12 月 6 日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、至訴願人等 2 人主張系爭建物外牆開口變更係買受該房屋時即存在之狀態；另訴願人等 2 人就系爭建物已取得原處分機關 100 年 9 月 15 日 100 裝修（使）第 xxxx 號建築物室內裝修

合格證明云云。按建築物所有權人或使用者未申請變更使用執照者，不得為不合原核定使用之變更，此觀前揭建築法第 73 條第 2 項規定自明。訴願人等 2 人既為系爭建物所有權人，自應負擔維護建築物合法使用之責任及義務，尚難以系爭開口非其等 2 人所為為由，冀邀免責；另訴願人等 2 人就系爭建物已取得原處分機關 100 年 9 月 15 日 100 裝修（使

）第 xxxx 號建築物室內裝修合格證明部分，與本件違規事實係屬二事。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，並限於文到 30 日內改善或申請變更使用執照，揆諸前揭規定，並無不合，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 陳獅吉  
委員 石聰麗  
委員 紀鐘  
委員 戴東  
委員 柯格  
委員 葉廷建  
委員 范文清  
委員 王茹廷  
委員 許祥正  
委員 傅玲靜  
委員 吳靜雯  
委員 秦雯

中華民國 101 年 4 月 12 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)