

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

訴願人因申請竣工展延事件，不服原處分機關民國 102 年 4 月 23 日北市都建字第 10266739500 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市大同區○○○路○○號建築物（下稱系爭建物），領有 62 使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為餐廳、辦公室，訴願人於民國（下同）101 年 3 月 19 日以變更使用執照申請書向原處分機關掛號申請系爭建築物之外牆立面變更工程，經原處分機關以 101 年 7 月 11 日 101 變使（准

）第 0129 號變更使用執照同意備查在案，核定施工期限自 101 年 7 月 12 日起至 102 年 1 月 11 日止

，並於變更使用執照注意事項附表註記：「.....2.....變更使用執照備查案有效期限六個月，請按照核准圖說於有效期限內施工完竣查驗合格始可正式使用，逾期應重新辦理 ...

...」等共 5 項注意事項。嗣訴願人以申報開工手續延誤致無法如期完竣為由，於 102 年 1 月 3 日向原處分機關申請展延竣工期限，經原處分機關以 102 年 1 月 7 日北市都建字第 10265044

800 號函同意其竣工期限展延至 102 年 7 月 10 日，並載明本案依建築物使用類組及變更使用辦法

第 9 條第 1 項規定，申請人因故未能於施工期限內施工完竣時，得於期限屆滿前申請展延 6 個月，以 1 次為限在案。嗣訴願人再以建築物外牆埋藏○○股份有限公司電纜線尚待該公司遷移，無法於 102 年 7 月 10 日前完工為由，於 102 年 4 月 22 日向原處分機關申請展延竣工期限至

103 年 7 月 10 日，經原處分機關以 102 年 4 月 23 日北市都建字第 102667395 00 號函復訴願人略

以：「主旨：貴公司申請.....建築物變更使用執照竣工展延乙案.....說明：.....二、

『建築物使用類組及變更使用辦法』第 9 條第 1 項規定.....三、查旨揭變更使用圖說備查

案係 101 年 7 月 11 日核准發照，且本局業以 102 年 1 月 7 日北市都建字第 10265044800 號函同意展

延至 102 年 7 月 10 日止，依規定申請竣工展延以 1 次為限……故所請變更使用竣工展延仍請

依本局 102 年 1 月 7 日北市都建字第 10265044800 號函展延期限辦理，逾期者應重新辦理
……

。」訴願人不服該函，於 102 年 5 月 17 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。」「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。」

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 9 條第 1 項規定：「建築物申請變更使用無須施工者，經直轄市、縣（市）主管建築機關審查合格後，發給變更使用執照或核准變更使用文件；其須施工者，發給同意變更文件，並核定施工期限，最長不得超過二年。申請人因故未能於施工期限內施工完竣時，得於期限屆滿前申請展期六個月，並以一次為限。未依規定申請展期或已逾展期期限仍未完工者，其同意變更文件自規定得展期之期限屆滿之日起，失其效力。」

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：

（一）按臺北市建築物室內裝修審核及查驗作業事項準則第 8 條第 3 項規定，申請人因故未能於 6 個月內完工時，得於期限屆滿前向原處分機關申請展延 6 個月，並以 1 次為限。但情況特殊，經原處分機關核可者，不在此限。本案雖非屬室內裝修工程，但主管機關均為原處分機關，授權母法均為建築法，且對訴願人為較有利之規定應有適用或類推適用。又訴願人於施工中發現○○股份有限公司之電纜線埋藏於系爭建築物外牆石材內側（經外牆打除後始得見），因電纜遷移工程需經該公司設計遷管路線及向臺北市政府申請道路挖掘許可證，故訴願人無法於 102 年 7 月 10 日前完工，此係不可歸責於訴

願人之特殊情況，訴願人請求展延施工期限，應屬正當。

(二) 依據營建實例，整修工程經常遇有電信工程管線等遷移影響，導致施工進度遲延情事，故一般估計以 9 個月為保守期限，惟訴願人申請變更使用執照時，原處分機關未派員至系爭建築物會勘，自行決定僅給予訴願人 6 個月之期限，實有不足，且如前述本件工程延宕亦非可歸責於訴願人，是請原處分機關行使行政裁量權，准予展延本案施工期限。

三、查系爭建物經訴願人向原處分機關掛號申請外牆立面變更工程，經原處分機關 101 年 7 月 11 日 101 變使（准）第 0129 號同意備查在案，核定施工期限自 101 年 7 月 12 日起至 102 年

1 月 11 日止，嗣依訴願人 102 年 1 月 3 日之申請，同意展延竣工期限至 102 年 7 月 10 日，同

函並載明依建築物使用類組及變更使用辦法第 9 條第 1 項規定，申請人因故未能於施工期限內施工完竣時，得於期限屆滿前申請展延 6 個月，以 1 次為限。惟訴願人再於 102 年 4 月

22 日向原處分機關申請展延竣工期限至 103 年 7 月 10 日，有原處分機關 101 年 7 月 11 日 101

變使（准）第 0129 號備查文件及 102 年 1 月 7 日北市都建字第 10265044800 號函、訴願人 1

02 年 1 月 3 日及 102 年 4 月 22 日竣工延期申請書等影本附卷可稽。是訴願人係第 2 次申請展

延竣工期限之事實洵堪認定，原處分機關依前揭辦法規定否准訴願人再次申請展延竣工期限，自屬有據。

四、至訴願人主張其於施工中發現○○股份有限公司之電纜線埋藏於系爭建築物外牆石材內側（經外牆打除後始得見），因電纜遷移工程需經該公司設計遷管路線及向本府申請道路挖掘許可證，致訴願人無法於 102 年 7 月 10 日前完工，此係不可歸責於訴願人之特殊情況，應可類推臺北市建築物室內裝修審核及查驗作業事項準則第 8 條第 3 項規定，其請求展延施工期限，應屬正當，且原處分機關僅核予訴願人 6 個月之施工期限亦較營建實例一般估計以 9 個月為保守期限者實有不足云云。按法律之「適用」係指法律明文規定某事實應完全適用某法律之規定，「類推適用」則為論理解釋之一種，係對於法律無明文直接規定之事項，而另擇其關於類似事項之法律規定，以為適用；查建築法第 73 條第 2 項係規定應申請變更使用執行為，而同法第 77 條之 2 則係規定室內裝修行為，二者構成要件不同，且中央主管建築機關（即內政部）亦分別訂定建築物使用類組及變更使用辦法及建築物室內裝修管理辦法管理之，本件系爭建物變更使用執照有關竣工展期，依

上開建築物使用類組及變更使用辦法第 9 條第 1 項既有明文規範，原處分機關即應依該辦法有關規定辦理，自無類推適用室內裝修相關法令如臺北市建築物室內裝修審核及查驗作業事項準則第 8 條第 3 項規定之餘地，訴願主張，不足採據。復按「建築物申請變更使用無須施工者，經直轄市、縣（市）主管建築機關審查合格後，發給變更使用執照或核准變更使用文件；其須施工者，發給同意變更文件，並核定施工期限，最長不得超過二年。申請人因故未能於施工期限內施工完竣時，得於期限屆滿前申請展期六個月，並以一次為限。未依規定申請展期或已逾展期期限仍未完工者，其同意變更文件自規定得展期之期限屆滿之日起，失其效力。」為建築物使用類組及變更使用辦法第 9 條第 1 項所明定。是建築物申請變更使用其須施工者，若申請人因故未能於施工期限內施工完竣時，得於期限屆滿前申請展期 6 個月，並以 1 次為限。查本件訴願人已係第 2 次申請展延竣工期限，已如前述，則原處分機關依前揭建築物使用類組及變更使用辦法第 9 條第 1 項規定，否准其申請，即無違誤，訴願主張，不足採憑。至訴願人主張原處分機關核給 6 個月之施工期限實有不足乙節。查本案據原處分機關答辯略以，訴願人於申請變更使用執照時，並未檢附具體事證請求核給較長施工期限，則原處分機關依通案核給 6 個月之期限，即難謂有誤。從而，原處分機關所為處分，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 丁庭宇
委員 蔡立文
委員 王曼萍
委員 劉宗德
委員 紀聰吉
委員 戴麗鐘
委員 柯格鐘
委員 葉廷
委員 范建清
委員 王文茹
委員 傅玲靜
委員 吳秦雯
委員 劉成焜

中華民國 102 年 8 月 14 日 市長 郝龍斌
法務局局長 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。（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）