

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 102 年 5 月 9 日北市都建字第 10262165400 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人所有本市南港區○○○路○○段○○號○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓之○○等 4 建物（下稱系爭 4 建物），領有 87 使字 XXX 號使用執照，核准用途為日常

用品零售業，因有未經申請許可擅自變更外牆構造情事，經原處分機關以民國（下同）101 年 7 月 27 日北市都建字第 1016224210L 號函通知訴願人於文到 30 日內以書面陳述意見，嗣訴願人提出陳述意見並經原處分機關於 101 年 11 月 1 日會勘後續查證，以 102 年 3 月 19 日北市都

建字第 1027586560L 號函通知訴願人，該案將依法續處。嗣原處分機關審認訴願人違反建築法第 77 條第 1 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項規定，以 102 年 5 月 9 日北市都建字第 102621654

00 號函通知訴願人於文到 20 日內回復原狀或申請變更使用執照。該函於 102 年 5 月 15 日送達，

訴願人不服，於 102 年 6 月 11 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、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。」

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……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 4 建物於 98 年 7 月 17 日購入交屋時即無外牆，訴願人無自行變更

外牆行為；又系爭 4 建物位於產權共同持有規劃商場內，產權不清，同層產權持有人間互有纏訟，縱訴願人願主動單方進行外牆修繕，亦不知從何著手，應整合眾產權人共同協力改善。

三、系爭 4 建物有未經申請許可擅自變更外牆構造情事，有 87 使字 XXX 號使用執照存根、平面圖及採證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 4 建物於 98 年 7 月 17 日購入交屋時即無外牆，訴願人無自行變更外牆行

為；又系爭 4 建物位於產權共同持有規劃商場內，產權不清，同層產權持有人間互有纏訟，縱訴願人願主動單方進行外牆修繕，亦不知從何著手云云。按建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全，違者應予處罰，建築法第 77 條第 1 項及第 91 條第 1 項分別定有明文。查系爭 4 建物未經申請許可擅自變更外牆構造，而訴願人既為系爭 4 建物之所有權人，為建築法第 91 條規定之管制對象，屬狀態責任之義務人，依法應維護系爭 4 建物合法使用與其構造及設備安全並應對系爭 4 建物所生違反建築法秩序與安全之狀態負有排除責任，是系爭 4 建物既有擅自變更外牆之情事，訴願人顯未維護建築物之合法使用與其構造及設備安全，原處分機關自得依法命其回復原狀或申請變更使用執照。又訴願主張系爭 4 建物位於產權共同持有規劃商場內，產權不清等情事，查係所有權人間私權爭執，並不影響訴願人就系爭 4 建物應負之建築法上責任，訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，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（公出）

委員 王曼萍（代理）

委員 劉宗德

委員 紀聰吉

委員 戴東麗

委員 柯格鐘

委員 葉建廷

委員 范清文

委員 王韻茹

委員 傅玲靜

委員 吳秦雯

中華民國 102 年 8 月 16 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）