

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○ 律師

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因建築物變更使用執照事件，不服原處分機關民國 104 年 5 月 13 日 104 變使（准）第 00

79 號建築物變更使用備查，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

案外人○○股份有限公司（下稱○○公司）於民國（下同）103 年 8 月 13 日就本市大安區○○路○○段○○號地下 2 層（本市大安區○○段○○小段 xxxx 建號，下稱 xxxx 建號）檢附相關資料申請變更使用執照，其變更使用事項為：「1. 地下二層：原核准用途『第 19 組一般零售業（G-3）』（3560.09 m<sup>2</sup>），變更為『停車空間』（3560.09m<sup>2</sup>）。2. 增設自設停車位：90 輛。3. 併案辦理室內裝修。4. 併案辦理地下一層樓結構補強—原有樓梯拆除，樓板補平及防火區劃變更。5. 併案辦理地下一層—地下二層樓梯拆除位置，樓地板補平。6. 其餘同原核准未變更。」原處分機關審認前開變更內容第 4 項之防火區劃變更，係於 xxxx 建號與本市大安區○○路○○段○○號地下 2 層（本市大安區○○段○○小段 xxxx 建號，下稱 xxxx 建號）分戶牆增設開口；且原處分機關審認前開申請案之資料，其 xxxx 建號之所有權人計有 75 人，而該防火區劃變更（分戶牆增設開口）係依建築法第 73 條暨建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條第 8 款規定辦理，依內政部 94 年 11 月 30 日台內營字第 0940087100 號函釋得有土地法第 34 條

之 1 之適用；而本案經○○公司會同設計建築師檢討符合土地法第 34 條之 1 規定。嗣原處分機關作成 104 年 5 月 13 日 104 變使（准）第 xxxx 號建築物變更使用備查（下稱原處分）。訴願人

（xxxx 建號所有權人之一）不服原處分，於 104 年 9 月 15 日經由原處分機關向本府提起訴願，

10 月 8 日補正訴願程式，11 月 9 日及 12 月 16 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件提起訴願日期（104 年 9 月 15 日）距原處分發文日期（104 年 5 月 13 日）已逾 30 日，惟

因原處分機關未查告訴願人知悉原處分之日期，致訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題；又訴願人雖非原處分之相對人，然其為XXXX建號所有權人之一，對於原處分應認有法律上利害關係，自得提起本件訴願；合先敘明。

二、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……。」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。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。」

土地法第34條之1規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算……。」

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2款、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：……二、防火區劃範圍、構造或設備之調整或變更。……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。」

內政部94年11月30日台內營字第0940087100號函釋：「……按本部85年10月5日台(8)

5) 內地字第8588001號函釋，『係指變更共有物之本質或其用途而言。非都市土地申請容許使用，屬變更共有物用途之一，應有土地法第34條之1之適用。』至共有建築物變更使用亦涉屬變更共有物用途之一。是以，共有建築物之拆除或變更使用，得有土地法第34條之1之適用。」

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……。」

三、本件訴願及補充理由略以：

(一) 依照建築物室內裝修管理辦法第22條、第23條第1項規定及內政部92年11月6日台內營

字第0920089952號函，申請室內裝修所需權利證明文件不得以土地法第34條之1方式

為之。共有物室內裝修申請須全體所有權人同意始得為之，開口牆面屬分戶牆面，牆面開設卻得以變更使用之方式適用土地法第 34 條之 1，解釋方法顯有輕重失衡而違比例原則。又原處分核准圖說中，室內裝修平面圖明確標示「本次新增開口」之圖說，果牆面開口不屬於室內裝修項目，為何須將之標示在室內裝修圖中送請核備？

(二) 原處分包含系爭牆面開口予以核備，然該牆面開口之決定應屬室內裝修項目之範圍，無土地法第 34 條之 1 之適用。請撤銷原處分。

四、查信福公司以變更使用執照申請書，檢附相關資料申請變更如事實欄所述之使用事項，案經原處分機關審認本案 XXXX 建號與 XXXX 建號分戶牆增設開口，適用土地法第 34 條之 1 規定，有內政部 94 年 11 月 30 日台內營字第 0940087100 號函影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張原處分包含系爭牆面開口予以核備，然該牆面開口應屬室內裝修項目之範圍而無土地法第 34 條之 1 之適用；若牆面開口不屬於室內裝修項目，為何須將「本次新增開口」標示在室內裝修圖中送請核備云云。按防火區劃範圍、構造或設備之調整或變更，以及建築物之分戶牆等變更，應申請變更使用執照；而共有建築物之拆除或變更使用，得有土地法第 34 條之 1 之適用，揆諸建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條第 2 款

、第 8 款及內政部 94 年 11 月 30 日台內營字第 0940087100 號函釋自明。查本件申請案所涉之

XXXX 建號與 XXXX 建號分戶牆增設開口，經原處分機關審認 XXXX 建號之所有權人計有 75 人

，而該分戶牆增設開口係屬變更使用執照範疇，依內政部 94 年 11 月 30 日台內營字第 0940

087100 號函釋意旨，原處分機關審認該分戶牆增設開口之變更使用得適用土地法第 34 條之 1 之多數決規範辦理申請作業，其判斷尚無違誤；訴願人主張該牆面開口屬室內裝修項目，應屬誤解。次查原處分機關所附之室內裝修平面圖雖記載「本次新增開口」，然該記載應僅為圖說標示，尚難據此論斷分戶牆增設開口係屬室內裝修而無土地法第 34 條之 1 之適用。又訴願人未能提出其他事證以佐證原處分如何錯誤，洵難對其為有利之認定。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。

六、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 楊 芳 玲（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 文 清  
委員 王 韻 茹  
委員 傅 玲 靜  
委員 吳 秦 雯

中華民國 104 年 12 月 31 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

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：臺北市士林區文林路 725 號）