

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 105 年 11 月 1 日北市都建字第 10564552600 號

函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市北投區○○○路○○號○○樓至○○樓建築物（下稱系爭建築物），領有 72 使字 xxxx 號使用執照，訴願人為系爭建築物 5 樓所有權人。系爭建築物經民眾檢舉有違規情事，原處分機關乃以民國（下同）105 年 9 月 8 日北市都建字第 10564475500 號函（下稱 105 年 9 月 8 日函）

通知訴願人等，訂於 105 年 10 月 18 日派員現場勘查，請訴願人等配合領勘。嗣原處分機關審認系爭建築物 1 樓至 5 樓背面之浴廁外牆窗戶位置與原核准圖說不符，及 1 樓正面鐵捲門擅自變更，違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 105 年 11 月 1 日北

市都建字第 10564552600 號函（下稱原處分）命訴願人等於文到次日起 3 個月內補辦手續或依原核准圖說恢復改善。原處分於 105 年 11 月 3 日送達訴願人，訴願人不服，於 105 年 12 月 6 日向

本府提起訴願，106 年 1 月 17 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願書之「訴願人收受或知悉行政處分之年月日」欄位載明：「（1）105 年 9 月 8 日（如附件 1）……」然附件 1 為原處分機關 105 年 9 月 8 日函，該函僅係通知訴願人等配合

領勘，且訴願書之訴願請求欄載明請求撤銷之行政處分文號為原處分而無 105 年 9 月 8 日函，是本件訴願標的應為原處分。另訴願人提起訴願日期（105 年 12 月 6 日）距原處分送達日期（105 年 11 月 3 日）雖已逾 30 日；惟原處分未記載救濟期間之教示條款，依行政

程

序法第 98 條規定，本件訴願視為法定期間內所為，無訴願逾期問題，合先敘明。

二、按建築法第 2 條第 1 項規定：「主管建築機關……在直轄市為直轄市政府……。」第 73 條

第 2 項、第 3 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。」「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。」第 97 條規定：「有關建築規劃、設計、施工、構造、設備之建築技術規則，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 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。」

臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法第 1 條規定：「本辦法依建築法第七十三條第三項規定訂定之。」第 5 條規定：「建築物變更一定規模以下之主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間或其他與原核定不合之變更，應依附表二之一之申請程序辦理。前項申請變更項目屬應辦理一定規模以下變更審查許可者，應檢附附表二之二規定之相關文件；屬免辦理一定規模以下變更審查許可者，得逕予變更使用，但仍須符合公寓大廈管理條例第十一條第一項規定。」

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：系爭建築物領得使用執照已 33 年多，從未變更過任何窗戶，臺北市建築管理工程處（下稱建管處）沒有在系爭建築物領得使用執照前命施工者補正，等到 33 年後才說系爭建築物 1 樓至 5 樓背面浴廁外牆窗戶位置與原核准圖說窗戶位置不符合。原處分機關答辯書載明：「本府工務局辦理竣工查驗會勘時，現況（之）浴廁外牆窗戶並未存在」，但是原核准圖及竣工圖都有 2 個窗戶，為何沒通知修改還發給使用

執照？系爭建築物 1 樓正面鐵捲門於 81 年時因故障無法修復，故更換為不銹鋼門片，完全沒有變動主體構造，僅為材質變換並非擅自變更，沒有公寓法的顧慮。請撤銷原處分。

四、查系爭建築物領有 72 使字 XXXX 號使用執照，原處分機關審認系爭建築物 1 樓至 5 樓背面之

浴廁外牆窗戶位置與原核准圖說不符，及 1 樓正面鐵捲門擅自變更，有竣工圖（72 使字第 XXXX 號）、竣工照片及原處分機關會勘照片等影本附卷可稽。原處分自屬有據。

五、至訴願人主張建管處未在系爭建築物領得使用執照前命施工者補正，等到 33 年後才說 1 樓至 5 樓背面浴廁外牆窗戶位置與原核准圖說不符；原核准圖及竣工圖都有 2 個窗戶，為何沒通知修改還發給使用執照？1 樓正面鐵捲門於 81 年時因故障更換為不銹鋼門片，僅為材質變換並非擅自變更云云。經查：

(一) 按建築法第 73 條第 2 項及第 91 條第 1 項第 1 款規定，建築物應依核定之使用類組使用，

其有變更使用類組或有同法第 9 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；違反同法第 73 條第 2 項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者，處建築物所有權人、使用人等 6 萬元以上 30 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。

(二) 查原處分機關 106 年 1 月 5 日北市都建字第 10540945200 號函所附答辯書陳明：「……理

由……三、……（三）經查系爭建築物……違反建築法第 73 條第 2 項後段規定，原應依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定處新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補

辦手續，惟衡酌本案外牆變更之違規行為終了時點難以追溯，考量……裁處權時效規定，故本局未就該違規變更行為處罰鍰，僅先依建築法第 91 條第 1 項第 1 款規定……命系爭建築物所有權人等（含訴願人）於文到次日起 3 個月內補辦手續或依原核准圖說恢復改善，逾期未改善者，依建築法規定處罰……。四……（一）……1. 查系爭建築物於竣工後依當時適用之建築法……向……本府工務局申請使用執照，該局查驗完竣後依法核發使用執照……復查系爭建築物使用執照卷附資料之竣工照片，本府工務局辦理竣工查驗會勘時，現況之浴廁外牆窗戶並未存在……。」等語，稽之原處分機關卷附之竣工照片與會勘照片影本，目前系爭建築物 1 樓至 5 樓背面之浴廁外牆窗戶與竣

工照片不符。雖竣工照片因燈桿之構造物遮蔽影響而無法精準判斷是否具有完整 2 排窗戶，然 72 使字 XXXX 號使用執照既已核發，在該執照未經撤銷前，尚難逕認竣工照片資料為錯誤。另稽之原處分機關卷附之竣工圖影本，其 1 樓平面圖記載為鐵捲門，亦與原處分機關會勘照片不符。惟訴願人並未就目前系爭建築物 1 樓至 5 樓背面之浴廁外牆窗戶位置及 1 樓正面變更為鐵捲門等事宜，檢附與原核准圖說相符或經認定符合一定規模以下免辦理變更使用執照之相關資料以供核認，尚難遽對其為有利之認定。是本件訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定之違規事實，堪予認定。次查本件原應依建築法第 91 條第 1 項第 1 款處訴願人罰鍰並限期改善或補辦手續等，然原處分機關考量裁處權時效問題而僅命訴願人等於文到次日起 3 個月內補辦手續或依原核准圖說恢復改善，尚屬可採。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、又訴願人申請停止執行一節，經審酌並無訴願法第 93 條第 2 項規定得停止執行情事，自無停止執行之必要，併予敘明。

七、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 袁秀慧  
委員 張慕貞  
委員 柯格鐘  
委員 范文清  
委員 王韻茹  
委員 王曼萍  
委員 陳愛娥  
中華民國 106 年 2 月 7 日  
市長 柯文哲  
法務局局長 袁秀慧決行

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）