

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

訴願人因申請變更使用執照竣工查驗事件，不服原處分機關民國 106 年 11 月 9 日北市都建字第 10634522500 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市大安區○○路○○段○○巷○○號（民國【下同】80 年 8 月 5 日門牌整編前為○○路○○巷○○號）等建築物，領有 75 使字 xxxx 號使用執照，為地下 1 層地上 6 層共 1 棟 4 戶之

RC 造建築物，該建築物地下 1 層原核准用途為「防空避難室」，第 1 層至第 6 層原核准用途均為「集合住宅」（建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條第 1 項附表一規定之 H 類住宿類【H-2】供特定人長期住宿之場所），訴願人為上址○○巷○○號建築物（含第 1 層及第 2 層；下稱系爭建築物）之所有權人。訴願人於 104 年 2 月 9 日（掛號日）以變更使用

執照申請書向原處分機關申請系爭建築物用途變更為醫療保健服務業、診所（同變更使用辦法第 2 條第 1 項附表一規定之 G 類辦公、服務類【G-3】供一般門診、零售、日常服務之場所）及併案辦理室內裝修、地下 1 層用途變更為防空避難室兼停車空間、增設汽車升降機 1 處、增設圍牆、結構及立面變更等（下稱系爭申請案），案經原處分機關以 104 年 5 月 13 日 104 變使（准）第 xxxx 號同意備查在案。

二、嗣訴願人於 105 年 5 月 12 日以變更使照竣工勘驗申請書向原處分機關申請系爭申請案之竣工查驗（105 都建收字第 xxxx-XX 號），經原處分機關查認訴願人未檢附消防原核准許可圖說、變更使用竣工消防圖說及室內裝修書圖文件等，乃依建築物使用類組及變更使用辦法第 9 條第 2 項規定，以變更使照竣工勘驗申請案審核結果表（下稱審核結果表）通知訴願人應修改或補正事項略以：「(1) 檢附消防原核准許可圖說未齊全。(2) 檢附變更使用竣工消防圖說未齊全。(3) 未檢附室內裝修合格證明書。(4) 與核准圖樣不相符。(5) 切結書及相關說明、證明文件未齊全。」該表於 105 年 11 月 10 日送達訴願人。嗣因訴願人未於接獲上開審核結果表之日起 3 個月內再報請竣工查驗，原處分機關乃依建築物使

用類組及變更使用辦法第 9 條第 2 項規定，以 106 年 11 月 9 日北市都建字第 10634522500 號

函駁回系爭申請案。該函於 106 年 11 月 14 日送達，訴願人不服，於 106 年 12 月 13 日向本府

提起訴願，107 年 1 月 16 日補正訴願程式，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 101 條規定：「直轄市、縣（市）政府得依據地方情形，分別訂定建築管理規則，報經內政部核定後實施。」

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 2 條第 1 項及第 2 項規定：「建築物之使用類別、組別及其定義，如附表一。」「前項建築物之使用項目舉例如附表二。」第 8 條規定：「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：一、建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板等之變更。……五、建築物或法定空地停車空間之汽車或機車車位之變更。……八、建築物之……外牆、防空避難設備、機械停車設備……或其他經中央主管建築機關認定項目之變更。」第 9 條規定：「建築物申請變更使用……；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。領有同意變更文件者，依前項核定期限內施工完竣後，應申請竣工查驗，經直轄市、縣（市）主管建築機關查驗與核准設計圖樣相符者，發給變更使用執照或核准變更使用文件。不符合者，一次通知申請人改正，申請人應於接獲通知之日起三個月內，再報請查驗；屆期未申請查驗或改正仍不合規定者，駁回該申請案。」

附表一 建築物之使用類別、組別及其定義（節錄）

類別	G 類	H 類
----	-----	-----

	辦公、服務類	住宿類
類別定義	供商談、接洽、處理一般事務或一般門診、零售、日常服務之場所。	供特定人住宿之場所。
組別	G-3	H-2
組別定義	供一般門診、零售、日常服務之所。	供特定人長期住宿之場所。

附表二 建築物使用類組使用項目舉例（節錄）

類組	G-3	H-2
使用項目舉例 3. 樓地板面積未達 1,000 平方公尺之診所。	1. 集合住宅、住宅、民宿（客房數五間以下）。

臺北市建築管理自治條例第 1 條規定：「本自治條例依建築法（以下簡稱本法）第一百零一條規定制定之。」第 30 條第 2 項及第 3 項規定：「前項申請變更使用……；其須施工者，於發給同意變更文件後始得施工，並於建築物使用類組及變更使用辦法規定之期限施工完竣報主管建築機關竣工勘驗合格後，發給變更使用執照或核准變更使用文件。但施工項目涉及主要構造變更且施工困難者，主管建築機關得視實際情形，延長其施工期限。」「前項申請竣工勘驗應備具申請書及下列文件：一、原同意變更文件。二、修改竣工圖申請書。三、消防審查許可之書圖文件。四、建築竣工照片及索引圖。五、施工勘驗報告書（無主要構造變更免附）。六、室內裝修合格證明文件（無室內裝修行為者免附）。七、其他主管建築機關規定之文件。」

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。」

附表二之一 一定規模以下建築物變更項目及申請程序對照表（節錄）

變更項目	變更主項目	停車空間
	變更細項目	機械停車設備變更者
申請程序		×

符號說明：

「×」：指依建築物使用類組及變更使用辦法辦理變更使用執照。

建築物機械停車設備設置及檢查管理辦法第 1 條規定：「本辦法依建築法（以下簡稱本法）第七十七條之四第九項規定訂定之。」第 2 條第 1 款規定：「本辦法用辭定義如下：一、建築物機械停車設備……：指附設於建築物，以機械搬運或停放車輛之停車設備、汽車用升降機或旋轉臺。」

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：系爭建築物變更含使用類組、結構、停車位及外牆等，因與鄰近建築物之間隔巷道被隔鄰搭棚佔用，致外牆拉皮變更遲無法完成，亦致原承包營造廠解約，工程中斷，故無法如期完成竣工勘驗，非訴願人能掌控。今糾紛已解，外牆棚架已拆除，變更可儘速再續。

三、查本件原處分機關審認訴願人於 105 年 5 月 12 日申請系爭申請案之竣工查驗，有如事實欄所述欠缺應檢附文件之情事，乃依建築物使用類組及變更使用辦法第 9 條第 2 項規定，以審核結果表通知訴願人如事實欄所述之 5 項應修改或補正事項，該表並於 105 年 11 月 10 日

送達訴願人；惟訴願人未於接獲改正通知之日起 3 個月內再報請竣工查驗之事實，有 75 使字 xxxx 號使用執照、訴願人 104 年 2 月 9 日變更使用執照申請書及其附件、105 年 5 月 12

日變更使照竣工勘驗申請書、原處分機關 105 年 11 月 2 日變更使用執照竣工行政查核項目表、審核結果表及其送達證書、系爭建築物建物標示部及所有權部等影本附卷可稽；是

原處分機關依上開變更使用辦法第 9 條第 2 項規定駁回系爭申請案，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建築物之外牆拉皮工程中斷，無法如期完成竣工勘驗，係因該建築物與鄰近建築物之間隔巷道被隔鄰搭棚佔用，非訴願人能掌控云云。經查：

- (一) 按建築法第 73 條第 2 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。」次按建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條規定：「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……外牆……機械停車設備……或其他經中央主管建築機關認定項目之變更。」查本件依卷附 104 年 2 月 9 日變更使用執照申請書所附變更使用說明書影本記載，訴願人申請變更使用執照之內容包含增設汽車升降機 1 處及圍牆、結構及立面變更、變更建築物原核准用途等，其中汽車用升降機屬建築物機械停車設備（參照建築物機械停車設備設置及檢查管理辦法第 2 條第 1 款規定），依前揭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附表二之一內容，即應依建築物使用類組及變更使用辦法辦理變更使用執照，合先敘明。
- (二) 復按建築物申請變更使用而領有同意變更文件者，於施工完竣後，應申請竣工查驗，經直轄市、縣（市）主管建築機關查驗與核准設計圖樣相符者，發給變更使用執照或核准變更使用文件；不符合者，1 次通知申請人改正，申請人應於接獲通知之日起 3 個月內，再報請查驗；屆期未申請查驗或改正仍不合規定者，駁回該申請案；而申請竣工勘（查）驗應備具申請書、消防審查許可之書圖、室內裝修合格證明等文件；揆諸建築物使用類組及變更使用辦法第 9 條第 2 項及臺北市建築管理自治條例第 30 條第 3 項等規定自明。查訴願人 104 年 2 月 9 日變更使用執照申請書及其附件

,

經原處分機關以 104 年 5 月 13 日 104 變使（准）第 xxxx 號同意備查在案，訴願人嗣於 1

05 年 5 月 12 日以變更使照竣工勘驗申請書向原處分機關申請竣工查驗，案經原處分機關查認訴願人未檢附上開自治條例第 30 條第 3 項所定申請竣工查驗應備具之消防審查許可之書圖、室內裝修合格證明等文件，而以審核結果表通知訴願人消防原核准許可圖說及變更使用竣工消防圖說未齊全、未檢附室內裝修合格證明書等應修改或補正事項，該審核結果表核與臺北市建築管理自治條例第 30 條第 3 項及上開變更

使用辦法第 9 條第 2 項規定相符，並無違誤；有 105 年 11 月 2 日變更使用執照竣工行政

查核項目表及審核結果表等影本在卷可憑。

(三) 然據審核結果表之送達證書影本所示，該表係於 105 年 11 月 10 日送達訴願人，經原處分機關審認訴願人於接獲改正通知之日起 3 個月內未有再報請竣工查驗之事實，亦為訴願人所不爭執；則原處分機關以訴願人未依限再報請竣工查驗為由駁回所請，應無違誤。又訴願人主張竣工勘驗無法如期完成係因間隔巷道被隔鄰搭棚佔用一節；依前開變更使用辦法並未規定申請人得以其與他人間糾紛作為延長再查驗期間之事由，況訴願人就其此部分主張亦未能具體舉證以實其說，尚難遽對其為有利之認定。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關就系爭申請案，審認訴願人未於接獲改正通知之日起 3 個月內再報請竣工查驗，故駁回所請，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 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 吳秦雯
委員 王曼萍
委員 盛子龍
委員 劉昌坪

中華民國 107 年 3 月 30 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：臺北市士林區福國路 101 號）