

訴 願 人 ○○○

送達代收人：○○○律師

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 108 年 9 月 4 日北市都建字第 10832356771 號裁

處書及第 10832356772 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

一、關於 108 年 9 月 4 日北市都建字第 10832356771 號裁處書部分，訴願駁回。

二、關於 108 年 9 月 4 日北市都建字第 10832356772 號函部分，訴願不受理。

事 實

一、訴願人所有本市內湖區○○○路○○段○○號建築物（下稱系爭建物），領有 89 使字 x
xx 號使用執照，訴願人為辦理建築物室內裝修，因涉及一定規模以下建築物之防火區劃
或其他原核定不合之變更（裝設防火門），乃於民國（下同）104 年間委託○○○建築
師就系爭建物依建築法第 77 條之 2 第 1 項、建築物室內裝修管理辦法第 33 條第 1 項及臺
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 9 條第 1 項規定，合併於室內裝修
申請案辦理變更申請，並領得室內裝修施工許可證（許可證號：簡裝（登）字第 Cxxxxx
xx 號），嗣於施工完竣申請竣工查驗合格後，領得原處分機關核發之 106 年 2 月 20 日

106

裝修（使）第 xxxx 號建築物室內裝修合格證明在案。嗣原處分機關組成之臺北市建築物
室內裝修專案小組（下稱專案小組）依建築物室內裝修管理辦法第 33 條第 3 項及臺北市
一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法第 12 條第 1 項規定，抽查本案進行查
核，並於 106 年 6 月 1 日及 7 月 12 日召開審查會議，其審查結果略以：「一、建管：1. 本

案

於 1 樓梯廳開口一節，所有權人應具結未違反公寓大廈管理條例第 11 條規定。2. 另本案
涉及一定規模免辦免照辦法『防火區劃』項下『防火牆變更』之『其他』細項目變更，
應於施工前檢附代號 B2 相關文件，並於竣工後檢附合於代號 B2 之文件審核。審查人員卻
以防火設備之防火門窗變更之項目申請，與法不合。3. 請本案審查人員檢具上述補正書
圖後，再提會審議。……」、「……（本次決議）建管：1. 查……本案屬本市一
定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法『防火區劃』項下『防火區劃範圍調整

』之『防火牆變更』之『其他』細項目變更，併予指明。2. 另請轄區洽該社區管委會釐清下列事項後再議：（1）有關重大修繕或改良之認定，於社區規約第十六條：財務運作之監督規定中或它處是否已有明定記載，亦或該社區歷屆區分所有權人會議有決議並紀錄在案？（2）案址之室內裝修行為有無依該社區管委會規定辦理，並提供施工許可證及此次室裝相關變動位置書圖文件供管委會知悉？（3）該社區區分所有權人會議針對本案爭議部分，是否涉及公寓大廈管理條例第 5 條：『區分所有權人對專有部分之利用，不得妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。』之情事。」嗣經系爭建物所在之○○管理委員會（下稱○○管委會）來函說明訴願人之裝修行為未經社區區分所有權人同意之下逕私自破壞共同牆壁面等語，專案小組於 107 年 3 月 22 日審議會進行討論後決議：「查本案位於內湖區○○○路○○段○○號○○樓共用梯廳新增開口，未依規定檢附區分所有權人會議決議同意書及 2 階段審核作業，故室內裝修合格證備註欄併案部分應撤銷『一定規模以下建築物免辦理變更使用執照』，請申請人另案依規定辦理變更或恢復原狀。」原處分機關以 107 年 4 月 16 日北市都建字第 10734182900 號函（下稱 107 年 4 月 16 日函）通知訴願人略以：「主旨：臺端辦理本市內湖區○○○路○○段○○號○○樓建築物室內裝修（領有 106 裝修（使）第 xxxx 號室內裝修合格證）涉有簽證不實情事一案，請於文到次日起 30 日內依說明二辦理補正作業……說明：… …二、查案址 1 樓共用梯廳新增開口，經專案小組審議決議未依規定檢附區分所有權人會議決議同意書及 2 階段審核作業，爰本局撤銷室內裝修合格證備註欄併案『一定規模以下建築物免辦理變更使用執照』部分，請臺端於旨揭期限另案依規定辦理變更或恢復原狀，倘逾期未辦理將續依相關規定裁處……。」訴願人不服上開 107 年 4 月 16 日函，向本府提起訴願，經本府以 108 年 8 月 26 日府訴二字第 1086103247 號訴願決定：「訴

願

駁回。」在案。

二、其間，原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）以 107 年 10 月 22 日北市都建使字第 1076134855 號函通知訴願人系爭建物擅自於 1 樓共用梯廳新增開口，請其於文到次日起 15 日內改善或補辦手續，逾期仍未辦理，將依建築法裁處。該函於 107 年 10 月 24 日送達，嗣因該函誤載法令依據，乃由原處分機關以 107 年 11 月 27 日北市都建字第

10760

473111 號函更正，並通知訴願人限於 107 年 12 月 10 日前改善完成或補辦手續，逾期未改善完成或補辦手續，將依建築法規定續處，該函於 107 年 11 月 29 日送達。屆期訴願人仍未改善完成或補辦手續，原處分機關審認訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定，爰依同 9 1 條第 1 項第 1 款規定，以 108 年 9 月 4 日北市都建字第 10832356772 號函（下稱 108 年

9 月 4 日

更
函，因該函漏載附件，業經原處分機關以 108 年 12 月 6 日北市都建字第 1083261560 號函

正）檢送同日期北市都建字第 10832356771 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善或補辦手續，屆時仍未改善或補辦手續，得連續加重處罰。原處分於 108 年 9 月 6 日送達，訴願人不服，於 108 年 10 月 1 日在本

府法務局網站聲明訴願，10 月 3 日補具訴願書，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、關於原處分部分：

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、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。」

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 款及第 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……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。」第9條第1項規定：「依本辦法申請變更之項目，同時涉及室內裝修者，得合併於室內裝修申請案辦理。其得同時申請之變更項目，由都發局定之。前項申請變更之項目合併於室內裝修申請案辦理者，由都發局委託之室內裝修審查機構併同審查之。」第12條規定：「依本辦法規定簽證之書圖，都發局除進行行政審查外，專業技術部分應由建築師或專業工業技師簽證負責；都發局得隨時進行抽查考核。前項抽查考核作業程序，由都發局定之。」

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 | 防火區劃 | |
| | 變更細項目 | 防火區劃範圍調整 | 防火設備 |
| | | 防火牆變更 | 防火門窗變更 |
| | | 其他 | 其他 |
| 申請程序 | | ☆ | △ |
| 備註 | | 應符合本辦法相關規定。 | 應符合本辦法相關規定。 |
| 應備書圖文件 | | B2 | B1 |

符號說明：

「△」：指免申請變更使用執照，需權利證明文件，由開業建築師簽證負責後，准予進行施工。工程完竣後，檢附圖說文件報請都發局審核。

「☆」：指免申請變更使用執照，需權利證明文件，施工前由開業建築師檢附圖說文件向都發局申請審核圖說，工程完竣後，檢附圖說文件報請都發局審核。

附表二之二 一定規模以下建築物變更項目應備書圖文件代號表

(節錄)

| 代號 | B1 | B2 |
|--------|----------|---|
| 應備書圖文件 | 圖審免圖審程序。 | 1 申請書 |
| | | 2 受任建築師之委託書。 |
| | | 3 申請範圍之專有部分權利證明文件，申請人非建築物所有權人者，應檢附所有權人同意書。 |
| | | 4 建築物登記謄本（建號全部）及建物測量成果圖。 |
| | | 5 變更前申請樓層使用執照核准平面圖。 |
| | | 6 建築師簽證表。 |
| | | 7 建築師或結構、土木專業工業技師簽證設計圖說 3 份。但未涉及結構變更者，免附結構技師簽證圖說。 |
| | | 8 申請變更位置涉及公寓大廈規約或區分所有權人會議認定屬共用部分之重大修繕或改良者，應檢附公寓大廈規約或區分所有權人會議決議或所有權人具結未違反公寓大廈管理條例第 11 條規定。 |

| | | |
|----|---|---|
| | | 9 其他經都發局規定之必要文件。 |
| 竣工 | 1 申請書。 | 1 申請書。 |
| | 2 受任建築師之委託書。 | 2 建築師簽證表。 |
| | 3 申請範圍之專有部分權利證明文件，申請人非建築物所有權人者，應檢附所有權人同意書。 | 3 建築師或結構、土木專業工業技師簽證竣工圖說。但未涉及結構變更者，免附結構技師簽證圖說。 |
| | 4 建築物登記謄本（建號全部）及建物測量成果圖。 | 4 第一階段核准圖、申請書及簽證表。 |
| | 5 變更前申請樓層使用執照核准平面圖。 | 5 竣工照片及索引圖。 |
| | 6 建築師簽證表。 | 6 其他經都發局規定之必要文件。 |
| | 7 建築師或結構、土木專業工業技師簽證竣工圖說。但未涉及結構變更者，免附結構技師簽證圖說。 | (以下空白) |
| | 8 申請變更位置涉及公寓大廈規約或區分所有權人會議認定屬共用部分之重大修繕或改良者，應檢附公寓大廈規約或區分所有權人會議決議或所有權人具結未違反公寓大廈管理條例第 11 條規定。 | |
| | 9 竣工照片及索引圖。 | |
| | 10 其他經都發局規定之必要文件。 | |

- 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：系爭建物室內裝修工程未致原防火區劃範圍有所增減、變更位置，破壞磚牆（非承重牆）並於開口處裝設防火門，本案並未變更牆壁位置，應為「防火區劃－防火設備－防火門窗變更－其他」之變更項目，應依照代號 B1 進行審查程序及檢附相關應備文件；若涉及梯廳或走廊等共同部分牆壁開口更動者，應得同層區分所有權人同意書已足，不以取得全體區分所有權人同意書為必要；訴願人並無行政程序法第 119 條規定情形，基於信賴保護原則，原處分機關不得撤銷系爭室內裝修合格證明併案部分，更不得依此裁罰，請求撤銷原處分。
- 三、本件系爭建物有未經申請許可擅自於 1 樓共用梯廳新增開口之情事，有 89 使字 xxx 號使用執照所附壹層平面圖、○○○建築師申請竣工查驗時所附平面簡圖及竣工照片、專案小

組 106 年 6 月 1 日、7 月 12 日、107 年 3 月 22 日會議紀錄，原處分機關 107 年 4 月 16 日函等影本

附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其破壞磚牆，於開口處裝設防火門，依代號 B1 進行審查程序無誤，原處分機關違法撤銷系爭建物室內裝修合格證明之備註欄併案部分，其無行政程序法第 119 條規定情形，基於信賴保護原則，原處分機關不得依此裁罰云云。經查：

（一）按建築法第 73 條第 2 項及第 3 項規定，有建築法第 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，得依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規定辦理；又建築物防火區劃之變更，依同管理辦法第 5 條第 1 項規定，應依該法條附表二之一之申請程序辦理；違反者，依建築法第 91 條第 1 項第 1 款規定，得對建築物所有權人、使用人等處罰。

（二）查本件訴願人將系爭建物 1 樓共用梯廳牆壁新增開口裝設防火門部分，因涉及一定規模以下建築物之防火區劃或其他原核定不合之變更（裝設防火門），乃合併於室內裝修申請案辦理變更申請，並領得室內裝修施工許可證（許可證號：簡裝（登）字第 Cx xxxxxx 號，嗣於施工完竣申請竣工查驗合格後，領得原處分機關核發之 106 年 2 月 20 日

106 裝修（使）第 xxxx 號建築物室內裝修合格證明。經專案小組抽查後進行查核，經 2 次審查會議審認本案應依「防火區劃-防火區劃範圍調整-防火牆變更-其他」之變更項目程序，檢附代號 B2 之應備書圖文件辦理；惟查訴願人委託之○○○建築師誤依「防火區劃-防火設備-防火門窗變更-其他」之變更項目程序，檢附代號 B1 之應備書圖文件辦理；原處分機關所核發之 106 年 2 月 20 日 106 裝（修）使第 xxxx 號建築物室內

裝

修合格證明之備註欄關於「本案屬『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』規定應辦理一定規模以下變更程序項目（變更公共梯廳增設一處出入口門），已另由開業建築師，結構專業工業技師簽證負責，檢附相關文件圖說併案，竣工審查」之併案部分，即難謂合法。又本案訴願人委託之○○○建築師對室內裝修審查重要事項誤用程序而提供不正確資料，致使原處分機關依該資料而作成行政處分，其信賴不值得保護，則原處分機關依行政程序法第 117 條規定，以 107 年 4 月 16 日函依

職

權撤銷核發系爭建物室內裝修合格證明之備註欄相關部分，訴願人不服 107 年 4 月 16 日

函，業經本府 108 年 8 月 26 日府訴二字第 1086103247 號訴願決定駁回其訴願，並經原處

分機關數次發函請訴願人將上開梯廳牆壁新增開口裝設防火門部分改善（即恢復原狀）或補辦手續（即依「防火區劃－防火區劃範圍調整－防火牆變更－其他」之變更項目程序，檢附代號 B2 之應備書圖文件辦理）。惟查訴願人仍執陳詞主張其辦理程序無誤，拒不改善或補辦手續，原處分機關審認訴願人未申請許可擅自於 1 樓共用梯廳牆壁新增開口，違反建築法第 73 條第 2 項規定，依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定予以裁罰

，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關處訴願人 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善或補辦手續等，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

貳、關於 108 年 9 月 4 日北市都建字第 10832356772 號函部分：

一、按訴願法第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」

二、查 108 年 9 月 4 日北市都建字第 10832356772 號函係原處分機關檢送原處分等予訴願人，核

其性質僅係觀念通知，並非對訴願人所為之行政處分，訴願人對此遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

參、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 8 款及第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 袁 秀 慧（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 盛 子 龍

委員 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 12 月 19 日

如只對本決定罰鍰部分不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 2 48 號）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）