

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 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 108 年 9 月 10 日北市都建字第 10832378842 號

、108 年 11 月 8 日北市都建字第 10830465672 號、109 年 1 月 9 日北市都建字第 10830542872 號及 1

09 年 4 月 13 日北市都建字第 10930449672 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

#### 主文

關於 109 年 4 月 13 日北市都建字第 10930449672 號裁處書部分撤銷，由原處分機關於決定書送

達之次日起 60 日內另為處分；其餘訴願不受理。

#### 事實

一、訴願人所有本市文山區○○路○○號建築物（下稱系爭建物），領有 78 使字第 XXXX 號使用執照，為地下 1 層地上 5 層共 1 棟 10 戶之 RC 造建築物，訴願人於系爭建物 1 樓設立臺北市

○○服務中心（下稱系爭課後照顧服務中心）；系爭建物之地下 1 層有未經申請許可擅自於外牆開口之情事，涉有違反建築法第 73 條第 2 項規定，原處分機關前以民國（下同）106 年 6 月 16 日北市都建字第 10634252000 號函通知訴願人於文到 30 日內檢具相關事證

證明變更時間，或恢復原狀向原處分機關報驗，或檢具建築師或專業技師簽署之結構安全證明文件，報由原處分機關核處，屆期仍未回復或補辦手續即依建築法規定查處。該函於 106 年 6 月 23 日送達，經訴願人於 106 年 8 月 24 日檢送 106 年 7 月 13 日建築物外牆變更切

結書予原處分機關略以：「本市文山區○○路○○號○○樓建築物，……為回覆北市都建字第 10634225000 號來函，本建物外牆立面之變更部分，未符合原核准，係 84.06.28 公寓大廈管理條例公布施行前即已變更為現況，非屬本次施作範圍，檢具未違反公寓大廈管理條例第八條之規定切結辦理。……。」原處分機關乃以 106 年 8 月 31 日北市都建字第 10638570700 號函復訴願人略以：「……說明：……二、旨案經查本局前以 106 年 6 月 16 日北市都建字第 10634252000 號函限期改善在案（諒達），經來函說明：『

.....本建物外牆立面之變更部分，未符合原核准，係 84.06.28 公寓大廈管理條例公布施行前即已變更為現況 .....』，倘意指案址地下 1 樓所涉擅自變更（外牆開口）之行為，係民國 84 年 6 月 28 日前即已變更為現況，惟因本案涉及結構安全疑慮，為免影響公共安全，仍請提出結構安全證明，否則本局仍將依建築法規定查處。」該函於 106 年 9 月 7 日送達，因未獲回應，原處分機關嗣以 107 年 6 月 20 日北市都建字第 1076088986 號函

命

訴願人於文到 10 日內改善或補辦手續並報原處分機關核備，倘逾期未辦理將依法裁處，該函於 107 年 6 月 26 日送達。嗣訴願人向臺北市議會市民服務中心陳情，原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）依協調會議結論，以 107 年 9 月 21 日北市都建使字第 1076117758 號函通知訴願人於文到 2 個月內檢具委由建築師或結構技師提出結構安全證明送建管處憑辦，否則將依法續處。訴願人屆期仍未改善，且未檢具建築師或專業技師簽署之結構安全證明文件報由原處分機關核處，原處分機關審認訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定，爰依同法第 91 條第 1 項第 1 款及臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰

罰

基準等規定，以 108 年 1 月 23 日北市都建字第 10831652042 號裁處書處訴願人新臺幣（下

同） 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內改善或檢具建築師或專業技師簽署之結構安全證明文件報由原處分機關核處。訴願人不服，於 108 年 2 月 26 日向本府提起訴願，並經本府以 108 年 10 月 9 日府訴二字第 1086103515 號訴願決定：「訴願駁回。」在案。

二、其間，原處分機關復查得系爭建物 1 樓涉有擅自外牆變更（拆除）之行為，乃以 108 年 1 月 15 日北市都建字第 1083163230 號函（下稱 108 年 1 月 15 日函）通知系爭課後照顧服務中

心於文到次日起 30 日內委託開業建築師檢討，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備查，或依原核准改善，屆期仍未依規定辦理而繼續使用，即依建築法規定裁處。上開 108 年 1 月 15 日函於 108 年 1 月 18 日送達，系爭課後照顧服務中

心屆期仍未依原核准改善或補辦手續，原處分機關審認系爭課後照顧服務中心違反建築法第 73 條第 2 項規定，爰依同法第 91 條第 1 項第 1 款及臺北市政府處理違反建築法事件統

一裁罰基準等規定，以 108 年 5 月 17 日北市都建字第 10832049782 號裁處書（下稱 108 年 5

月 17 日裁處書）處系爭課後照顧服務中心 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內恢復改善或補辦手續，屆時仍未改善或補辦者，得連續加重處罰。嗣原處分機關考量本案系爭

課後照顧服務中心非行為人，以 108 年 9 月 6 日北市都建字第 1083041858 號函撤銷上開  
10

8 年 5 月 17 日裁處書，並審認系爭建物 1 樓未經申請外牆拆除變更，系爭建物所有權人即  
訴願人屆期仍未依原核准改善或補辦手續，違反建築法第 77 條第 1 項規定，爰依同法第 9  
1 條第 1 項第 2 款等規定，以 108 年 9 月 10 日北市都建字第 10832378842 號裁處書（下稱  
108

年 9 月 10 日裁處書）處訴願人 12 萬元罰鍰，並再限於文到次日起 30 日內改善或補辦手  
續

，屆時仍未改善或補辦者，得連續加重處罰。

三、嗣原處分機關以系爭建物 1 樓及地下 1 樓未經申請擅自外牆變更（拆除及開口），改善期  
限屆至，訴願人仍未依原核准改善或補辦手續，審認其違反建築法第 77 條第 1 項及第 73  
條第 2 項規定，爰依同法第 91 條第 1 項等規定，以 108 年 11 月 8 日北市都建字第  
1083046567

2 號裁處書（下稱 108 年 11 月 8 日裁處書）處訴願人 12 萬元罰鍰，並再限於文到次日起  
30

日內改善或補辦手續，屆時仍未改善或補辦者，連續處罰。

四、嗣原處分機關復以系爭建物 1 樓及地下 1 樓未經申請擅自外牆變更（拆除及開口），改善  
期限屆至，訴願人仍未依原核准改善或補辦手續，審認其違反建築法第 77 條第 1 項及第 7  
3 條第 2 項規定，爰依同法第 91 條第 1 項等規定，以 109 年 1 月 9 日北市都建字第  
108305428

72 號裁處書（下稱 109 年 1 月 9 日裁處書）處訴願人 12 萬元罰鍰，並再限於文到次日起  
30

日內改善或補辦手續，屆時仍未改善或補辦者，連續處罰。

五、嗣原處分機關再以系爭建物 1 樓及地下 1 樓未經申請擅自外牆變更（拆除及開口），改善  
期限屆至，訴願人仍未依原核准改善或補辦手續，審認其違反建築法第 77 條第 1 項及第 7  
3 條第 2 項規定，爰依同法第 91 條第 1 項等規定，以 109 年 4 月 13 日北市都建字第  
109304496

72 號裁處書（下稱 109 年 4 月 13 日裁處書）處訴願人 12 萬元罰鍰，並再限於文到次日起  
30

日內改善或補辦手續，屆時仍拒不改善或補辦者，將連續加重處罰。109 年 4 月 13 日裁處  
書於 109 年 4 月 15 日送達，訴願人不服，於 109 年 5 月 12 日向本府提起訴願，7 月 3 日  
補正訴

願程式，8月6日追加訴願標的不服108年9月10日裁處書、108年11月8日裁處書及109年1

月9日裁處書，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、關於108年9月10日裁處書、108年11月8日裁處書及109年1月9日裁處書部分：

一、按訴願法第1條第1項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第14條第1項、第3項規定：「訴願之提起，應自行政處分達到或公告期滿之次日起三十日內為之。」「訴願之提起，以原行政處分機關或受理訴願機關收受訴願書之日期為準。」第77條第2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：……二、提起訴願逾法定期間……者。」

行政程序法第48條第4項規定：「期間之末日為星期日、國定假日或其他休息日者，以該日之次日為期間之末日；期間之末日為星期六者，以其次星期一上午為期間末日。」

第68條第1項規定：「送達由行政機關自行或交由郵政機關送達。」第72條第1項前段規

定：「送達，於應受送達人之住居所、事務所或營業所為之。」

二、查上開108年9月10日裁處書、108年11月8日裁處書及109年1月9日裁處書分別經原處分

機關依前揭行政程序法第68條第1項、第72條第1項前段規定，交由郵政機關按訴願人戶

籍地址寄送，分別於108年9月12日、11月12日及109年1月13日送達；有原處分機關送達

證書影本附卷可稽，已生合法送達效力；且108年9月10日裁處書、108年11月8日裁處書

及109年1月9日裁處書之注意事項欄均已載明訴願救濟期間及收受訴願書之機關。是依訴願法第14條第1項規定，訴願人若對之不服，應自上開3處分達到之次日（即分別為108年9月13日、11月13日及109年1月14日）起30日內提起訴願。又訴願人地址在臺北市

，並無扣除在途期間問題；108年9月10日裁處書其提起訴願之期間末日原為108年10月1

2日（星期六），依行政程序法第48條第4項規定，以次星期一即108年10月14日為期間

末日；108年12月8日裁處書其提起訴願之期間末日則為108年11月12日（星期四）；  
109

10 年1月9日裁處書其提起訴願之期間末日則為109年2月12日（星期三）。惟訴願人遲至  
10

9年8月6日始追加訴願標的不服108年9月10日裁處書、108年11月8日裁處書及109  
年1月

9日裁處書，有貼妥本府法務局收文日期條碼之訴願書在卷可憑。是訴願人提起此部分  
訴願已逾30日之法定不變期間，108年9月10日裁處書、108年11月8日裁處書及109  
年1月

9日裁處書業已確定，訴願人對之提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。另本件108  
年9月10日裁處書、108年11月8日裁處書及109年1月9日裁處書非顯屬違法或不當  
，無訴

願法第80條第1項前段規定之適用，併予敘明。

貳、關於109年4月13日裁處書部分：

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  
9條規定：「本法所稱建造，係指左列行為：一、新建：為新建造之建築物或將原建築  
物全部拆除而重行建築者。二、增建：於原建築物增加其面積或高度者。但以過廊與原  
建築物連接者，應視為新建。三、改建：將建築物之一部分拆除，於原建築基地範圍內  
改造，而不增高或擴大面積者。四、修建：建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、  
屋架及屋頂，其中任何一種有過半之修理或變更者。」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款及第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 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 條第 1 項規定：「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。」第 7 條規定：「依第五條申請變更使用，如涉及外牆變更者，該公寓大廈管理規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向本府報備有案者，應依該規約或決議之限制辦理。」第 9 條規定：「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	其他與原核定使用不合之變更
	外牆	
變更細項目	開口、穿孔或剔槽者	
	開口、穿孔或剔槽面積合計<1/10 原核准各項立面面積者	
申請程序	△	
備註	應符合本辦法相關規定。	
應備書圖文件	F1	

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。

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：

(一) 108 年 9 月 10 日裁處書係以訴願人違反建築法第 77 條第 1 項規定裁罰，108 年 11 月 8 日裁

處書、109 年 1 月 9 日裁處書、109 年 4 月 13 日裁處書皆增加違反第 73 條第 2 項規定，惟 10

8 年 5 月 17 日裁處書已經原處分機關以訴願人非行為人為由撤銷，不應再以建築法第 73 條第 2 項規定裁罰訴願人。

(二) 訴願人於 86 年購買系爭建物時即為現況，每年都合格通過建築物公共安全檢查，且訴願人亦已委託結構技師鑑定後開立結構安全證明書，原處分機關逕以訴願人違反建築法第 77 條規定裁罰為無理由，請求撤銷 109 年 4 月 13 日裁處書。

三、本件系爭建物之 1 樓及地下層有未經申請許可擅自外牆變更（拆除及開口）之情事，有 7 8 使字第 0514 號使用執照存根及其竣工圖、107 年 8 月 2 日及 108 年 5 月 8 日現場採證照片等

影本附卷可稽。

四、惟查：

(一) 109 年 4 月 13 日裁處書載明本件訴願人違反建築法第 77 條第 1 項及第 73 條第 2 項等規定，

然原處分機關 109 年 6 月 5 日北市都建字第 1093056610 號函所附訴願答辯書理由三（一

）卻記載「訴願人為系爭建築物之所有權人，縱其非前揭外牆變更情事之行為人，惟其依建築法 77 條第 1 項規定仍負有『狀態責任』，就系爭建築物未符法規之外牆變更情事，應有改善或補辦手續之義務……惟訴願人遲未改善或補辦手續，本局審認業已違反建築法第 77 條第 1 項規定，依同法第 91 條第 1 項第 2 款規定裁處罰鍰」，且答辯

陳明在適用同法第 91 條第 1 項各款罰則時，僅引用該條項第 2 款（違反第 77 條第 1 項者

），未引用該條項第 1 款（違反第 73 條第 2 項者）。原處分與訴願答辯書所載訴願人違反之法條未一致，且訴願答辯書就訴願人是否違反建築法第 73 條第 2 項規定尚無事實及認定之論述，則原處分機關關於認定訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定部分，所憑事實及理由為何？此經本府法務局以 109 年 7 月 24 日北市法訴二字第 1096091257 號函請

原處分機關限期補充答辯，惟原處分機關逾期仍未補充答辯。其涉及原處分適法性之認定，容有釐清之必要。

(二) 次查建築物使用類組及變更使用辦法於 93 年 9 月 14 日發布施行後，始明定外牆變更應

申請變更使用執照，而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係於 94 年 12 月 30 日訂定發布，依訴願書第 2 頁所陳，訴願人主張其於 86 年購買時即為現況

，則本件違規情形究竟係何時發生？依其違規情狀及時點是否有建築物使用類組及變更使用辦法之適用？是否有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之適用？此涉及案內外牆變更是否須申請使用執照變更之認定，遍查全卷，並無相關說明或資料可供審酌確認，上開疑義，經本府法務局以 109 年 8 月 7 日北市法訴二字第 1

0960091338 號函請原處分機關限期補充答辯，因原處分機關逾期仍未補充答辯，本府法務局復以 109 年 8 月 27 日北市法訴二字第 1096091447 號及 109 年 9 月 22 日北市法訴二字

第 1096091576 號函催請限期補充答辯，惟原處分機關迄今均未補充答辯或說明。復查原處分機關以本府名義函復監察院調查意見之本案後續處理情形略以：「一、○○路○○號○○樓外牆拆除變更之裁罰案……（八）本案建物 1 樓前平台外牆及窗台牆拆除變更，因明確事證之行為時點（民國 87 年 6 月 12 日立案）為建築物使用類組及變更使用辦法（民國 93 年 9 月 14 日訂頒）前行為，故依法不溯及既往原則，且該處外牆拆除變更亦於民國 109 年 4 月 20 日檢附『結構技師結構安全證明』，說明結構安全無虞。後續將不再要求補辦變更使照手續，解除該處外牆拆除變更部分之列管，嗣後倘有新事證再依法處理。……二、○○路○○號地下○○樓外牆開口（開窗）變更之裁罰案……（四）依大院調查意見，市府勘查認係屬舊貌，卻未進一步查明其行為時點，本案經重新審視，並依建議應由國家負證明之舉證責任下，調閱○○路○○號建物使用執照圖說比對地下 1 樓自用儲藏室外牆確有開口（開窗）變更情形；在無法取得明確施作時間點之事證下，以使用執照核發日期（民國 78 年 7 月 27 日）為其行為時點，適用當時之法令。（五）本案屬外牆變更行為，因有明確事證之行為時點（民國 78 年 7 月 27 日）為建築物使用類組及變更使用辦法（民國 93 年 9 月 14 日訂頒）前行為，

故依法不溯及既往原則，暫不要求補辦變更使照手續。惟該開窗牆面為 24 公分厚鋼筋混凝土牆，涉屬具有承重及擋土功能結構行為之構件牆；而當建築物該構造有變更情形時，其承受應力模式已改變，難謂未影響結構安全，與前述平台之外牆不同，依建築法第 77 條，為保障建築物其他所有權人生命財產，只要建物有違規事實，不需認定其行為時間，即應要求行為人或繼受之所有權人委請專業技師分析鑑定其影響，以確保建築物安全。（六）承前述○○路○○號地下室自用儲藏室開窗行為，因採證行為

時點（民國 78 年 7 月 27 日）為建築物使用類組及變更使用辦法（民國 93 年 9 月 14 日訂頒

）前行為，且該處開窗變更亦於民國 109 年 4 月 20 日經所有權人檢附『結構技師結構安全證明』，說明結構安全無虞。後續將不再要求補辦變更使照手續，解除該處外牆開窗變更部分之列管，嗣後如有新事證再依法處理。……」則本件原處分機關是否已認定本件依其違規情狀及時點未有建築物使用類組及變更使用辦法之適用？上開疑義有再予釐清確認之必要。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

參、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為有理由；依訴願法第 77 條第 2 款及第 81 條，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	范	文	清
委員	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽

中華民國 109 年 11 月 3 日

如只對本決定不受理部分之罰鍰不服者，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 248 號）如對本決定不受理部分不服者，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）