

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 110 年 5 月 19 日北市都建字第 11060342731 號函及第 11060342732 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

一、關於 110 年 5 月 19 日北市都建字第 11060342731 號函部分，訴願不受理。

二、關於 110 年 5 月 19 日北市都建字第 11060342732 號裁處書部分，原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

事實

訴願人所有本市南港區○○路○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 69 使字第 xxxx 號使用執照，為 5 層 1 棟 41 戶之鋼筋混凝土造建物，核准用途為「集合住宅」，為非供公眾使用之建物。經原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）於民國（下同） 110 年 1 月 7 日派員現場勘查並與使用執照原核准平面圖核對，發現系爭建物原核准並無隔間，僅設有兩間廁所，惟系爭建物現況有增設 2 間以上居室造成分間牆變更之情事，依內政部 96 年 2 月 26 日台內營字第 0960800834 號令釋，屬非供公眾使用建物之集合住宅應申請室內裝修審查許可情形，原處分機關乃以 110 年 1 月 22 日北市都建字第 1106122903 號函通知訴願人於文到次日起 15 日內陳述意見，訴願人雖於 110 年 2 月 17 日以意見陳述書說明略以，其於 108 年間買受系爭建物，購屋前系爭建物即為 5 間隔間，係前屋主於 95 年施作，訴願人並無更改隔間，不需申請室內裝修審查許可云云；原處分機關仍審認訴願人違反建築法第 77 條之 2 第 1 項規定，嗣以 110 年 2 月 25 日北市都建字第 1106028979 號函（下稱 110 年 2 月 25 日函）通知訴願人於文到 30 日內依建築物室內裝修管理辦法規定辦理，逾期未辦理將依建築法規定裁處。110 年 2 月 25 日函於 110 年 3 月 2 日送達，惟訴願人逾期仍未辦理，原處分機關審認訴願人未經許可於系爭建物進行室內裝修且未委託經向內政部登記許可之室內裝修業者辦理，違反建築法第 77 條第 1 項及 77 條之 2 第 2 項規定，爰依同法第 95 條之 1 第 1 項規定，以 110 年 5 月 19 日北市都建字第 11060342731 號函（下稱

110年5月19日函)檢送同日期北市都建字第11060342732號裁處書(下稱原處分)處訴願人新臺幣(下同)6萬元罰鍰，並命於文到次日起30日內改善或補辦手續。原處分於110年5月24日送達，訴願人不服110年5月19日函，於110年6月22日向本府提起訴願，6月23日追加不服原處分，6月28日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

壹、關於110年5月19日函部分：

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……提起訴願者。」

二、查110年5月19日函係原處分機關檢送原處分等予訴願人之函文，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。

貳、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……在直轄市為直轄市政  
府……。」第5條規定：「本法所稱供公眾使用之建築物，為供公眾  
工作、營業、居住、遊覽、娛樂及其他供公眾使用之建築物。」第77  
條第1項、第2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。」「直轄市、縣(市)(局)主管建築機  
關對於建築物得隨時派員檢查其有關公共安全與公共衛生之構造與設  
備。」第77條之2第1項第1款、第2項及第4項規定：「建築物室內裝  
修應遵守左列規定：一、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許  
可，非供公眾使用建築物，經內政部認有必要時，亦同。但中央主管  
機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。」「前項建築  
物室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。」「前三  
項室內裝修申請審查許可程序、室內裝修從業者資格、申請登記許可  
程序、業務範圍及責任，由內政部定之。」第91條第1項第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：……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。」第 95 條之 1 第 1 項規定：「違反第七十七條之二第一項或第二項規定者，處建築物所有權人、使用人或室內裝修從業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，逾期仍未改善或補辦者得連續處罰；必要時強制拆除其室內裝修違規部分。」

建築物室內裝修管理辦法第 1 條規定：「本辦法依建築法（以下簡稱本法）第七十七條之二第四項規定訂定之。」第 2 條規定：「供公眾使用建築物及經內政部認定有必要之非供公眾使用建築物，其室內裝修應依本辦法之規定辦理。」第 3 條規定：「本辦法所稱室內裝修，指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之下列行為：一、固著於建築物構造體之天花板裝修。二、內部牆面裝修。三、高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。四、分間牆變更。」第 22 條規定：「供公眾使用建築物或經內政部認定之非供公眾使用建築物之室內裝修，建築物起造人、所有權人或使用人應向直轄市、縣（市）主管建築機關或審查機構申請審核圖說，審核合格並領得直轄市、縣（市）主管建築機關發給之許可文件後，始得施工……。」第 33 條規定：「申請室內裝修之建築物，其申請範圍用途為住宅或申請樓層之樓地板面積符合下列規定之一，且在裝修範圍內以一小時以上防火時效之防火牆、防火門窗區劃分隔，其未變更防火避難設施、消防安全設備、防火區劃及主要構造者，得檢附經依法登記開業之建築師或室內裝修業專業設計技術人員簽章負責之室內裝修圖說向當地主管建築機關或審查機構申報施工，經主管建築機關核給期限後，准予進行施工。工程完竣後，檢附申請書、建築物權利證明文件及經營造業專任工程人員或室內裝修業專業施工技術人員竣工查驗合格簽章負責之檢查表，向當地主管建築機關或審查機構申請審查許可，經審核其申請文件齊全後，發給室內裝修合格證明：一、十層以下樓層及地下室各層，室內裝修之樓地板面積在三百平方公尺以下者。……。」

內政部 96 年 2 月 26 日台內營字第 0960800834 號令釋：「依據建築法第 77 條之 2 第 1 項第 1 款規定，指定非供公眾使用建築物之集合住宅及辦公廳，除建築物之地面層至最上層均屬同一權利主體所有者以外，其每一戶有下列情形之一者，應申請建築物室內裝修審查許可：一、增設

廁所或浴室。二、增設 2 間以上之居室造成分間牆之變更。」

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、本件訴願及補充理由略以：訴願人於 108 年向前手購入時，當時房仲業者之平面圖即明確顯示系爭建物之隔間為 5 間，系爭建物之前手於房屋仲介業者要求填寫之房屋現況說明書亦記載 95 年全室翻新，並附上 5 間套房各自獨立之電表，電表裝設日期均為 95 年，訴願人並未進行任何違反建築物室內裝修管理辦法或建築法第 77 條第 1 項、第 77 條之 2 第 2 項規定之裝修行為，自無須申請室內裝修審查許可，請撤銷原處分。

三、查訴願人所有之系爭建物有未經審查許可擅自進行室內裝修之情事，有 69 使字第 XXXX 號使用執照存根、系爭建物 5 樓平面圖、建物所有權部及現場採證照片等影本附卷可稽，原處分固非無據。

四、至訴願人主張其於 108 年向前手購入時，當時房仲業者之平面圖即明確顯示系爭建物之隔間為 5 間，系爭建物之前手於房屋仲介業者要求填寫之房屋現況說明書亦記載 95 年全室翻新，並附上 5 間套房各自獨立之電表，電表裝設日期均為 95 年，其持有期間並未進行任何裝修行為，自無須申請室內裝修審查許可云云。經查：

(一) 按建築法第 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。違反者，即得依同法第 91 條第 1 項第 2 款規定處建築物所有權人或使用人等 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，逾期仍未改善或補辦手續者得連續處罰，並限期停止使用。次按建築法第 77 條之 2 第 1 項第 1 款規定及內政部 96 年 2 月 26 日台內營字第 0960800834 號令釋意旨，非供公眾使用建物之集合住宅，除建物之地面層至最上層均屬同一權利主體所有者外，倘若增設廁所或浴室，抑或增設 2 間以上之居室造成分間牆之變更者，均應申請建築物室內裝修審查許可；違反者，即得依同法第 95 條之 1 第 1 項規定處建築物所有權人或使用人等 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦，逾期仍未改善或補辦者亦得連續處罰。復按建築法第 77 條之 2 第 2 項規定，建築物室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理；違反者，即得依同法第 95 條之 1 第 1 項規定處建築物所有權人或使用人等 6 萬元以上 30 萬元

以下罰鍰，並限期改善或補辦。

(二) 查本件原處分主旨欄記載：「受處分人未經許可於……建築物進行室內裝修且未委託經向內政部登記許可之室內裝修從業者辦理，業已違反建築法第 77 條第 1 項及第 77 條之 2 第 2 項規定，爰依同法第 95 條之 1 第 1 項規定處……」顯示原處分機關審認訴願人違規事實包含未經許可於系爭建物進行室內裝修，以及未委託經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理等 2 事；然原處分機關究如何認定訴願人未委託經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理室內裝修？遍查全卷，並無相關事證及調查資料供核，容有進一步究明之必要；又關於原處分機關審認訴願人有未經許可於系爭建物進行室內裝修一節，訴願人主張其係 108 年間向前手購入，當時房屋仲介業者之平面圖顯示系爭建物隔間為 5 間等，且於 110 年 2 月 17 日以意見陳述書檢附相關資料供佐，則原處分機關仍審認訴願人為未經許可於系爭建物進行室內裝修之違規行為人，所憑理由及依據為何？因涉及違規行為人之認定，原處分及訴願答辯書就此均未有說明，難謂明確，且前揭情事似屬建築法第 77 條之 2 第 1 項規定事項，原處分記載前揭情事係違反建築法第 77 條第 1 項規定理由為何？即本件如何認定訴願人未盡維護建築物合法使用與其構造及設備安全之責，亦有未明。再者，何以審認訴願人違反建築法第 77 條第 1 項規定，惟未適用同法第 91 條第 1 項第 2 款規定為本件處分？遍查全卷亦無相關資料可供判斷，凡此均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 50 日內另為處分。

參、綜上論結，本件訴願為部分不合法，本府不予受理；部分為有理由；

依訴願法第 77 條第 8 款前段及第 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	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝

委員 范秀羽

委員 邱駿彥

委員 郭介恒

中華民國 110 年 8 月 16 日

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）