

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 2 人因違反建築法事件，不服原處分機關民國 111 年 2 月 22 日北市都建字第 11160196251 號函及第 11160196252 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

一、關於 111 年 2 月 22 日北市都建字第 11160196251 號函部分，訴願不受理。

二、關於 111 年 2 月 22 日北市都建字第 11160196252 號裁處書中有關限文到次日起 30 日內改善或補辦手續部分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處分；其餘訴願駁回。

事實

訴願人○○有限公司（下稱○○公司）所有本市中山區○○路○○號○○樓建築物，及訴願人○○有限公司所有本市中山區○○路○○號○○樓建築物（建物登記面積分別為 166.25 及 161.65 平方公尺，下合稱系爭建物），領有 104 使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為集合住宅。原處分機關依民眾反映查得系爭建物有未經核准擅自拆除露臺分戶牆之情事，違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃以民國（下同）110 年 12 月 7 日北市都建字第 1106066643 號函（下稱 110 年 12 月 7 日函）請訴願人等 2 人於文到次日起 30 日內改善或補辦手續。110 年 12 月 7 日函於 110 年 12 月 13 日送達，惟其等逾期仍未改善或補辦手續；原處分機關審認訴願人等 2 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基準等規定，以 111 年 2 月 22 日北市都建字第 11160196251 號函（下稱 111 年 2 月 22 日函）檢送同日期北市都建字第 11160196252 號裁處書（下稱原處分，因部分內容有誤，業經原處分機關以 111 年 4 月 11 日北市都建字第 1116128023 號函更正在案）處訴願人等 2 人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內改善或補辦手續。原處分於 111 年 2 月 24 日送達，訴願

人等 2 人不服 111 年 2 月 22 日函及原處分，於 111 年 3 月 24 日經由原處分機關向本府提起訴願，4 月 26 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

##### 壹、關於 111 年 2 月 22 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、查前開原處分機關 111 年 2 月 22 日函僅係原處分機關檢送原處分予訴願人等 2 人之函文，核其內容僅係觀念通知而非對其等所為之行政處分；訴願人等 2 人對之提起訴願，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 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。……。」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 2 條第 1 項、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。」

附表一、建築物之使用類別、組別及其定義（節錄）

類別	類別定義	組別	組別定義
H 類	住宿 供特定人住宿之場所。	H-2	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	使用項目舉例
H-2	1.集合住宅……。 ……

臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準第 4 點規定：「違反本法之統一裁罰基準如附表二。」

附表二、違反建築法事件統一裁罰基準表（節錄）

項次	16
違反事件	建築物擅自變更類組使用。
法條依據	第 91 條第 1 項第 1 款
統一裁罰基準（新臺幣：元）或其他處罰	分類 第 1 次 第 2 次
裁罰對象	H 類 處 6 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。 一、第 1 次處使用人，並副知建築物所有權人。 ……

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：本件行政處分之標的係為系爭建物之露臺分戶牆，其性質屬社區大樓之共用部分，訴願人等 2 人頃獲原處分機關行政函文後，即積極與社區管理委員會、區分所有權人等討論協商使之得以辦理變更或補辦手續相關事宜，然因社區戶數繁多，難於原處分機

關限期改善期間內變更或補辦手續完成，並非出於訴願人等 2 人之故意或過失；現就該露臺分戶牆，訴願人等 2 人已自行回復完成，並未造成公共安全等不良影響。

三、查訴願人等 2 人所有之系爭建物未經核准擅自拆除露臺分戶牆，經原處分機關通知其等 2 人限期改善或補辦手續，惟其等逾期仍未改善或補辦手續，有系爭建物使用執照存根、平面圖、建物所有權相關部別列印資料、現場照片、原處分機關 110 年 12 月 7 日函及其送達證書等影本附卷可稽，原處分固非無據。

四、惟按建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有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（包括建築物之共同壁、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）者，應申請變更使用執照；違者，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，為建築法第 73 條第 2 項、第 91 條第 1 項第 1 款、建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條所明定。查本件依系爭建物平面圖及現場照片影本顯示，訴願人等 2 人所有之系爭建物未經核准擅自拆除露臺分戶牆，經原處分機關以 110 年 12 月 7 日函請訴願人等 2 人於文到次日起 30 日內改善或補辦手續；110 年 12 月 7 日函於 110 年 12 月 13 日送達，惟其等逾期仍未改善或補辦手續；是訴願人等 2 人之違規事實，堪予認定。原處分機關審認訴願人等 2 人違反建築法第 73 條第 2 項規定，依同法第 91 條第 1 項第 1 款及臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準等規定裁處，應屬有據。訴願人等 2 人雖主張已自行回復完成，並檢附現況照片為據，惟此乃事後改善行為，自不影響本件違規事實之認定。然查原處分主旨欄記載：「……處新臺幣 6 萬元罰鍰，併限文到次日起 30 日內改善或補辦手續。」事實欄卻記載：「……處新臺幣 6 萬元罰鍰，並限文到次日起三個月內改善（如恢復原狀）或補辦手續（如辦理變更使用執照）。」則原處分通知訴願人等 2 人改善或補辦手續之期限究竟為何？尚有未明。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分關於限文到次日起 30 日內改善或補辦手續部分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處分；至原處分關於處訴願人等 2 人 6 萬元罰鍰部分，揆諸前揭規定，

並無不合，應予維持。

參、綜上論結，本件訴願為部分不合法，本府不予受理；部分為無理由，部分為有理由，依訴願法第 77 條第 8 款前段、第 79 條第 1 項及第 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 111 年 6 月 27 日  
如只對本決定駁回部分不服者，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 248 號）如對本決定駁回及不受理部分不服者，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）