

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 111 年 11 月 17 日北市都建字第 11160579122 號、第 11160579124 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、本市中山區○○街○○巷○○號（下稱系爭建物）等建築物，領有 61 使字第 xxxx 號使用執照（為地上 6 層鋼筋混凝土造建築物，核准用途為集合住宅，為供公眾使用之建築物）。原處分機關所屬本市建築管理工程處於民國（下同）111 年 9 月 23 日派員至系爭建物勘查，發現現場正施工中，有未經許可擅自進行室內裝修（分間牆變更）及裝修工程涉有擅自變更外牆等情事，乃拍照採證。嗣原處分機關就系爭建物疑涉未經許可擅自進行室內裝修，以 111 年 9 月 26 日北市都建字第 11161779182 號函通知系爭建物所有權人於 111 年 10 月 20 日前陳述意見；就系爭建物涉有擅自變更外牆之情事，以 111 年 9 月 26 日北市都建字第 11161779181 號函通知系爭建物所有權人於 111 年 11 月 10 日前改善或補辦手續，逾期未改善或補辦，將逕依建築法規定處理。
- 二、案經系爭建物所有權人於 111 年 10 月 20 日提出意見陳述書，表示系爭建物之使用人為訴願人，且僅依原有現況下進行油漆、鋪設地板、更換玻璃及擺設家具，並未有變更外牆及分間牆等情事。原處分機關比對 111 年 9 月 23 日現場勘查情形與系爭建物經原處分機關 101 年 6 月 14 日 101 裝修（使）第 xxxx 號核准之室內裝修圖說不符，再以 111 年 10 月 24 日北市都建字第 1116054833 號函檢附上開圖說資料等，通知系爭建物所有權人於 111 年 11 月 15 日前陳述說明，並副知訴願人。
- 三、嗣訴願人於 111 年 11 月 14 日致電原處分機關說明因相關人員不熟悉內容，經相關人員瞭解後，已委請其補件辦理中；原處分機關審認訴願人未經審查許可擅自進行室內裝修，違反建築法第 77 條之 2 第 1 項規定，乃依同法第 95 條之 1 第 1 項規定，以 111 年 11 月 17 日北市都建字第 111

60579122 號裁處書（下稱原處分 1）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於 111 年 12 月 31 日前改善或補辦，逾期未改善或補辦，依同法規定續處；另審認訴願人未經核准擅自變更系爭建物外牆，違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 111 年 11 月 17 日北市都建字第 11160579124 號裁處書（下稱原處分 2）處訴願人 6 萬元罰鍰，並限於 111 年 12 月 31 日前改善或補辦，逾期未改善或補辦，依同法規定續處。原處分 1 及原處分 2 於 111 年 11 月 21 日送達，訴願人不服，於 111 年 12 月 7 日經由原處分機關向本府提起訴願，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 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。……」「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 條之 2 第 1 項第 1 款及第 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 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。

」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 條第 1 項規定：「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。」

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。」

內政部 99 年 3 月 3 日台內營字第 0990801045 號令釋：「建築法第 5 條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，其範圍如下；同一建築物供二種以上不同之用途使用時，應依各該使用之樓地板面積按本範圍認定之：……二十、六層以上之集合住宅（公寓）。……。」

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：訴願人 111 年 7 月 21 日經公證單位承租系爭建物，

並簽訂契約，起租日為 111 年 10 月 1 日，訴願人只更換原門框及玻璃、鋪塑膠地板、重刷油漆，並無違反建築法，亦沒有拆除或變更任何泥作、磚牆、結構等情事。訴願人也委請設計廠商於 111 年 11 月 15 日申請室內裝修許可，業已通過，施工期間預定 111 年 11 月 29 日至 112 年 5 月 28 日止。

三、查訴願人未經申請室內裝修審查許可，擅自於系爭建物進行室內裝修及未經核准擅自變更外牆，有系爭建物 61 使字第 XXXX 號使用執照存根、原處分機關 101 年 6 月 14 日 101 裝修（使）第 XXXX 號核准之室內裝修圖說、111 年 9 月 23 日現場採證照片等影本附卷可稽，原處分 1 及原處分 2 自屬有據。

四、至訴願人主張只更換原門框及玻璃、鋪塑膠地板、重刷油漆，並無違反建築法，亦沒有拆除或變更任何泥作、磚牆、結構等情事云云。經查：

（一）關於原處分 1 部分：

按建築法第 77 條之 2 第 1 項第 1 款規定及內政部 99 年 3 月 3 日台內營字第 0990801045 號令釋，6 層以上之集合住宅，其室內裝修應申請審查許可；違反者，即得依建築法第 95 條之 1 第 1 項規定處分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。次按室內裝修指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之固著於建築物構造體之天花板裝修、內部牆面裝修、高度超過地板面以上 1.2 公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修、分間牆變更之行為；建築物室內裝修管理辦法第 3 條定有明文。查系爭建物依前揭內政部 99 年 3 月 3 日台內營字第 0990801045 號令釋意旨，為供公眾使用之建築物，應申請建築物室內裝修審查許可，始得進行室內裝修。復依原處分機關 111 年 12 月 21 日北市都建字第 1113086050 號函所附訴願答辯書理由三（一）記載略以：「……系爭建築物現況相片……與原核准竣工相片……經對比……現況相片……廁所門口方向已變更……顯已與原核准竣工相片……不符，認定系爭建築物確有……分間牆變更之情事……。」是訴願人未經申請審查許可，擅自於系爭建物進行室內裝修施工之違規事證明確，洵堪認定。至訴願人主張委請設計廠商於 111 年 11 月 15 日申請室內裝修許可一節，乃屬事後改善行為，不影響本件違規事實之認定；訴願主張，尚難據之。

作為免責之依據。從而，原處分機關審認訴願人違反建築法第 77 條之 2 第 1 項規定，依同法第 95 條之 1 第 1 項規定，以原處分 1 處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，並限於 111 年 12 月 31 日前改善或補辦，並無不合，原處分 1 應予維持。

(二) 關於原處分 2 部分：

按建築法第 73 條第 2 項前段及建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條第 8 款規定，建築物外牆之變更，應申請變更使用執照；違反者，即得依建築法第 91 條第 1 項第 1 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。查系爭建物外牆未經申請變更使用執照即擅自變更，有現場採證照片影本附卷可稽；復依原處分機關 111 年 12 月 21 日北市都建字第 1113086050 號函所附訴願答辯書理由三（四）記載略以：「次就系爭建築物擅自變更外牆部分，依原核准竣工照片……顯示……原為開口……原有 1 鐵捲門開口，與系爭建築物現況相片……對比，發現……已被木板填滿開口並增加水泥門檻、……已變更為玻璃窗扇……顯已與原核准竣工相片……不符，是系爭建築物未申請變更使用執照擅自變更外牆構造事實俱為明確……」是訴願人未經核准擅自變更外牆之違規事證明確，洵堪認定。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定，依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以原處分 2 處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，並限於 111 年 12 月 31 日前改善或補辦手續，並無不合，原處分 2 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	連	堂	凱
委員	張	慕	貞
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽
委員	邱	駿	彥
委員	郭	介	恒
委員	李	建	良
委員	宮	文	祥

中華民國 112 年 2 月 23 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 248 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）