

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 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 112 年 2 月 13 日北市都建字第 11260903012 號及 112 年 4 月 7 日北市都建字第 11260140702 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人所有本市北投區○○路○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 80 使字第 XXX 號使用執照（為地上 12 層地下 2 層 RC 造建築物），經原處分機關查得系爭建物有擅自變更外牆開口情事，乃以民國（下同） 111 年 11 月 30 日北市都建字第 1116057885 號函通知訴願人於 111 年 12 月 30 日前恢復為原核准圖說原狀或委託開業建築師辦理變更使用執照，逾期未辦理，將依建築法規定裁處。該函於 111 年 12 月 2 日送達，經訴願人委託之○○○建築師事務所以 111 年 12 月 28 日結構安全簽證表回復原處分機關略以：「本所受託辦理……室內平台外推變更之結構安全事項簽證。本案外牆依一小時防火時效構造回復原樣態，經檢討無影響結構安全之顧慮……」並檢附現況照片；案經原處分機關所屬臺北市建築管理工程處於 112 年 1 月 4 日派員現場勘查，發現系爭建物外牆開口範圍變更，與原核准圖說立面範圍不符，乃以 112 年 1 月 31 日北市都建字第 1116064959 號函（下稱 112 年 1 月 31 日函）通知訴願人並副知○○○建築師事務所，上開現況照片及結構安全簽證表與原核准使用執照尚有不符之處，仍請依原核准圖說恢復原狀或補辦相關程序，該函於 112 年 2 月 3 日送達；嗣原處分機關審認訴願人未經核准擅自變更系爭建物外牆開口範圍，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 112 年 2 月 13 日北市都建字第 11260903012 號裁處書（下稱原處分 1）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內依原核准回復原狀或補辦手續，屆期仍未改善，得按次連續加重處罰。原處分 1 於 112 年 2 月 16 日送達。嗣原處分機關審認訴願人逾期

仍未辦理相關程序，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 112 年 4 月 7 日北市都建字第 11260140702 號裁處書（下稱原處分 2）處訴願人 12 萬元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內依原核准回復原狀或補辦手續，屆期仍未改善者，得按次連續加重處罰，原處分 2 於 112 年 4 月 13 日送達。其間，訴願人不服原處分 1，於 112 年 3 月 13 日向本府提起訴願，112 年 4 月 18 日追加不服原處分 2、補正訴願程式及補充訴願理由，112 年 4 月 21 日、112 年 5 月 3 日補正訴願程式及補充訴願理由，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。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」「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 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 110 年 4 月 15 日購得系爭建物即有建物外牆變更情事，本於義務已於 111 年 12 月 23 日回復原狀並委由建築師 111 年 12 月 28 日向原處分機關為竣工陳報，惟原處分機關未經行政指導及讓訴願人陳述意見，無理由以原處分 1、原處分 2 對訴願人為回復原狀要求並處以罰鍰，請查明撤銷。

三、查訴願人未經核准擅自變更系爭建物外牆開口範圍，經原處分機關以原處分 1 處罰鍰及限期改善，惟其逾期仍未改善之事實，有 80 使字第 X XX 號使用執照存根及其原核准竣工圖、竣工照片、112 年 1 月 4 日現場採證照片、原處分 1 及其送達證書等影本附卷可稽，原處分 1 及原處分 2 自屬有據。

四、至訴願人主張其於 110 年 4 月 15 日購得系爭建物即有建物外牆變更情事，本於義務已於 111 年 12 月 23 日回復原狀並委由建築師 111 年 12 月 28 日向原處分機關為竣工陳報，惟原處分機關未經行政指導及讓訴願人陳述意見云云。

(一) 按建築法第 73 條第 2 項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。

(二) 查訴願人未經申請擅自變更系爭建物外牆開口範圍，有現場採證照片影本附卷可稽；復依原處分機關 112 年 3 月 24 日北市都建字第 1123014309 號函所附訴願答辯書理由三（一）記載略以：「……嗣於 112 年 1 月 4 日系爭建築物勘查，查獲系爭建築物 1 樓外牆開口位置與原核准圖說一樓平面圖及建築物竣工照片黏貼卡外牆開口不符，且系爭建築物 1 樓原核准之外牆開口……超出原核准圖說立面範圍……」又洽原處分機關，據表示 112 年 1 月 4 日派員現場查得系爭建物之外牆，與訴願人所檢附 110 年 4 月 15 日購得系爭建物照片明顯不同，訴願人確有未經核准擅自變更外牆開口範圍之情事；是訴願人之違

規事證，洵堪認定。至訴願人主張原處分機關未經行政指導及未給予陳述意見等節，經查原處分機關前以 112 年 1 月 31 日函回復訴願人並副知○○○建築師事務所，說明有關 111 年 12 月 28 日檢附現況照片及結構安全簽證表，與原核准使用執照尚有不符之處，仍請訴願人依原核准圖說恢復原狀或補辦相關程序在案。又行政罰法第 42 條第 6 款規定，裁處所根據之事實，客觀上明白足以確認者，行政機關關於裁處前得不給予受處罰者陳述意見之機會。本案訴願人之違規情事，業如前述，亦有現場照片影本在卷可憑，客觀上已明白足以確認；尚難謂原處分機關未給予陳述意見之機會，而有程序違法之情形。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 1 處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內依原核准回復原狀或補辦手續；嗣訴願人逾期仍未辦理相關程序，以原處分 2 處訴願人 12 萬元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內依原核准回復原狀或補辦手續，均無不合，原處分 1 及原處分 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（公出）
委員 張 慕 貞（代行）
委員 王 曼 萍
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
委員 宮 文 祥

中華民國 112 年 7 月 7 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（112 年 8 月 14 日以前）或向臺北高等行政法院（112 年 8 月 15 日以後）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；臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 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)