

訴 願 人 ○○管理委員會

代 表 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 7 月 11 日北市都建字第 11260279082 號裁處書及 112 年 7 月 27 日北市都建字第 1126147666 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

一、關於 112 年 7 月 11 日北市都建字第 11260279082 號裁處書部分，訴願駁回。

二、關於 112 年 7 月 27 日北市都建字第 1126147666 號函部分，訴願不受理。

事實

一、本市大安區○○路○○段○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 72 使字第 xxxx 號使用執照，經原處分機關查得系爭建物外牆有進行修繕工程，乃以民國（下同）112 年 5 月 5 日北市都建字第 1126117873 號函（下稱 112 年 5 月 5 日函）通知訴願人略以：「主旨：有關貴管理委員會坐落本市大安區○○路○○段○○號（代表號）建築物外牆整修工程一案……說明……二、查旨揭外牆刻正進行修繕工程，請貴管理委員會委請開業建築師依『本市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法』規定檢討，倘經審認屬免申請變更審查許可情形，請將簽證圖說資料送……備查。三、惟經評估倘涉應辦理變更使用執照之情形，仍請依上開辦法規定提出申請，以資適法。」經訴願人以 112 年 5 月 18 日函回復原處分機關，說明已委由建築師辦理規劃外牆修繕工程，經詳查無涉及變更使用執照竣工圖說情事，另依法檢討屬免申請變更審查許可等語。

二、復經原處分機關以 112 年 6 月 5 日北市都建字第 1126022792 號函（下稱 112 年 6 月 5 日函）通知訴願人並副知○○○建築師事務所略以：「主旨：有關貴管理委員會委託○○○建築師事務所辦理……『○○大廈外牆修繕等整修工程委託規劃設計監造服務』一案……說明……二、旨揭外牆修繕事宜，請貴管理委員會委請之建築師依『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』外牆變更項目規定檢討，

並檢附圖說文件送本局審核或辦理變更使用執照。三、倘經審認無涉及結構及公共安全，屬免申請變更審查許可情形，仍應將建築師簽證之書面檢討文件送本局備查。」訴願人再以 112 年 6 月 26 日函檢附外牆修繕面積檢討等資料，向原處分機關說明本案屬免申請變更審查許可等。案經原處分機關審認訴願人仍未檢附經建築師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所定外牆變更項目檢討之圖說文件送審核或辦理變更使用執照，有未經核准擅自修繕外牆之情事，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 款規定，以 112 年 7 月 11 日北市都建字第 11260279082 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同） 6 萬元罰鍰，並限於 112 年 8 月 15 日前改善或補辦變更使用執照手續，逾期未改善或補辦者，得連續處罰至改善為止。原處分於 112 年 7 月 14 日送達。

三、原處分機關復以 112 年 7 月 27 日北市都建字第 1126147666 號函（下稱 112 年 7 月 27 日函）提醒訴願人略以：「主旨：有關……本市大安區○○路○○段○○號……建築物未經申請擅自修繕外牆一案……說明：… …二、旨掲建築物未經申請擅自修繕外牆與原核准使用執照不合情事，業已違反建築法相關規定，已限期於 112 年 8 月 15 日前改善或補辦變更使用執照手續，屆期仍未改善或補辦者，本局將連續處罰……」訴願人不服原處分及 112 年 7 月 27 日函，於 112 年 8 月 7 日向本府提起訴願，8 月 23 日、10 月 12 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、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 項至第 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 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 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。」

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：

- (一) 系爭建物原核准立面圖說未標示材質，單純外牆修繕，不須申請變更使用執照；訴願人 112 年 5 月 18 日回復原處分機關，說明經建築師

詳查原使用執照竣工圖說未標示外牆材質，故無涉及變更使用執照
竣工圖說情事，再於 112 年 6 月 26 日回復原處分機關，補充建築師外
牆修繕面積檢討資料，本案屬於免辦理變更使用執照申請之事項；
建築師針對牆面厚度增加之法規檢討後，亦屬免申請變更審查許可
。

(二) 原處分機關如認有應補正事項，應告知訴願人給予補正機會，惟迄
今未告知有何不符臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照
管理辦法之免辦變更使用執照申請的規定；本案原處分機關限制不
到半個月期間改善，原處分違法，應予撤銷。

三、查系爭建物有未經申請擅自修繕外牆情事，有 72 使字第 xxxx 號使用執
照存根及其竣工圖、現場採證照片、原處分機關 112 年 5 月 5 日函及 112
年 6 月 5 日函等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物原核准立面圖說未標示材質，單純外牆修繕，
不須申請變更使用執照；原處分機關未告知有何不符臺北市一定規模
以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法之規定；限制不到半個月期
間改善，顯然違法云云。經查：

(一) 按建築法第 73 條第 2 項、建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條第 8
款及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 5
條規定，建築物外牆之變更，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，應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所定申請程序辦理；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修繕外牆，有現場採證照片影本附卷可稽；
復依原處分機關因現場查得系爭建物外牆所需之施工範圍極廣且有
突出之裝飾板，分別以 112 年 5 月 5 日函、112 年 6 月 5 日函通知訴願人
系爭建物之外牆修繕工程，應委請建築師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之外牆變更項目規定檢討，並檢
附圖說文件送原處分機關審核或辦理變更使用執照，如經審認無涉
及結構及公共安全，屬免申請變更審查許可情形，仍應將建築師簽
證之書面檢討文件送原處分機關備查。又本件依原處分機關 112 年 9
月 28 日北市都建字第 1126165308 號函補充答辯略以：「……說明…
…二、……系爭建物之現況照片，其擬施工之範圍適用臺北市一定

規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法……應於施工前由開業建築師依現況條件檢討並檢附圖說文件向都發局申請審核圖說，工程完竣後，檢附圖說文件報請本局審核……原使用執照圖說上並未註明材質、顏色及任何的不同材質介面，惟原使用執照竣工照片即可目視其材質為褐色之二丁掛，經審查該文件，系爭地點現行施工所用之材質有所變更需檢附經專業建築師檢討之文件併原使照卷以供後續建檔之用……」次查訴願人雖分別以 112 年 5 月 18 日函、112 年 6 月 26 日函復原處分機關，說明系爭建物外牆之修繕無須辦理變更使用執照申請，惟仍未委請建築師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之外牆變更項目規定檢討，並檢附圖說文件送原處分機關審核；或檢附建築師簽證之書面檢討文件將免申請變更審查許可情形送原處分機關備查；是訴願人之違規事證，洵堪認定。至訴願人主張原處分機關限制不到半個月期間改善乙節，查本案如前所述，自原處分機關以 112 年 5 月 5 日函通知訴願人迄至 112 年 7 月 11 日作成原處分，其期間已逾 2 個月，訴願人仍未委請建築師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檢討，並檢附圖說文件送原處分機關審核，或辦理變更使用執照，自難諉以原處分機關給予之改善期間不足為由而邀免其責。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，以原處分處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，並限於 112 年 8 月 15 日前改善或補辦變更使用執照手續，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

貳、關於 112 年 7 月 27 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 112 年 7 月 27 日函係原處分機關提醒訴願人業以原處分限期於 112 年 8 月 15 日改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦，將連續處罰等，核其性質係屬事實敘述及理由說明之觀念通知，並非對訴願人所為之行政處分。訴願人遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

參、至訴願人申請言詞辯論一節，因原處分所涉之事實已臻明確，核無進

行言詞辯論之必要，併予敘明。

肆、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；

依訴願法第 77 條第 8 款前段及第 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 郭 介 恒
委員 宮 文 祥

中華民國 112 年 10 月 26 日

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 10 1 號）