

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 113 年 4 月 25 日北市都建字第 11360191352 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市中山區○○路○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 XX 使字第 XXXX 號使用執照，原處分機關接獲民眾陳情系爭建物有違反建築法之情事，於民國（下同）113 年 2 月 15 日派員至系爭建物勘查，查得系爭建物有未經核准擅自變更外牆開口之情事，乃拍照採證，嗣以 113 年 2 月 21 日北市都建字第 1136093127 號函（下稱 113 年 2 月 21 日函）通知系爭建物所有權人即訴願人略以：「主旨：臺端所有於本市中山區○○路○○巷○○號○○樓擅自變更外牆開口一案，限於文到 30 日內恢復原狀並檢附結構安全簽證或補辦手續，逾期未辦理者，即依建築法規定裁處……說明：……二、旨案建物領有（XX 使字第 XXXX 號）使用執照，經查擅自於建築物臨道路側變更外牆開口，有違反建築法第 73 條第 2 項規定情事，限於旨揭期限內恢復為原核准用途使用或委託開業建築師辦理變更使用執照，逾期將依建築法規定裁罰。……。」該函於 113 年 2 月 26 日送達。原處分機關審認系爭建物屆期仍未完成改善或變更使用執照，其未經核准擅自變更外牆開口，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 113 年 4 月 25 日北市都建字第 11360191352 號裁處書（下稱原處分，原處分關於建築法法條條次誤載部分，業經原處分機關以 113 年 10 月 23 日北市都建字第 1136181186 號函更正在案）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內恢復原狀或補辦手續，逾期依規定連續處罰。原處分於 113 年 5 月 2 日送達，訴願人不服原處分，於 113 年 5 月 15 日經由原處分機關所屬臺北市建築管理工程處向本府提起訴願，7 月 26 日補正訴願程式，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，在中央為內政部；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

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。」第 92 條規定：「本法所定罰鍰由該管主管建築機關處罰之……。」

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 2 條規定：「本辦法之主管機關為臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發局）。」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。」

附表二之一 一定規模以下建築物變更項目及申請程序對照表

（節錄）

變更項目	變更主項目	其他與原核定使用不合之變更			
	變更細項目				
		外牆			
		結構變更	開口、穿孔或剔槽者		
		總樓層高度 5	1.自結構體表面	開口、穿孔或剔	開口、穿孔或剔

		樓以下之建築物	剔槽深度<2 公分 2.開口、穿孔面積<0.5 平方公尺	槽面積合計<1/10 原核准各向立面面積者	槽面積合計≥1/10 原核准各向立面面積者
申請程序	☆	○	△	☆	
備註	應符合本辦法相關規定		應符合本辦法相關規定	應符合本辦法相關規定	
應備書圖文件	F2		F1	F2	

符號說明：

「○」：指無涉及結構安全，免申請變更審查許可（若涉及公寓大廈規約或區分所有權人會議認定屬共用部分之重大修繕或改良者，仍應依公寓大廈管理條例第 11 條第 1 項規定辦理）。

「△」：指免申請變更使用執照，需權利證明文件，由開業建築師簽證負責後，准予進行施工。工程完竣後，檢附圖說文件報請都發局審核。

「☆」：指免申請變更使用執照，需權利證明文件，施工前由開業建築師檢附圖說文件向都發局申請審核圖說，工程完竣後，檢附圖說文件報請都發局審核。

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：訴願人收到原處分機關 113 年 2 月 21 日函後，已於 113 年 3 月 20 日向原處分機關提出外牆變更之申請，雖因部分申請文件有缺，經原處分機關以 113 年 4 月 10 日北市都建字第 1136017774 號函（下稱 113 年 4 月 10 日函）通知補正，訴願人亦於 113 年 5 月 6 日再次提出申請，應已於期限內補辦手續，請撤銷原處分。

三、查系爭建物有未經核准擅自變更外牆開口情事，有 xx 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 113 年 2 月 21 日函及其送達證書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其已於 113 年 3 月 20 日向原處分機關提出外牆變更之申請，雖因部分申請文件有缺，經原處分機關以 113 年 4 月 10 日函通知補正，其亦於 113 年 5 月 6 日再次提出申請，應已於期限內補辦手續云云。經查：

（一）按建築物外牆之變更，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；為建築法第 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 條第 1 項所明定。

- (二) 本件系爭建物有於外牆開口之情事，依建築法第 73 條第 2 項、建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條第 8 款規定，應申請變更使用執照獲准後，始得變更使用。若符合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 條第 1 項規定，應依該法條附表二之一之變更項目申請程序辦理。於外牆開口則依其開口面積小於 0.5 平方公尺申請變更審查許可；開口等面積合計小於原核准各向立面面積 $1/10$ 者，得免申請變更使用執照，仍需權利證明文件，由開業建築師簽證負責後，准予進行施工。工程完竣後，檢附圖說文件報請原處分機關審核；如大於或等於原核准各向立面面積 $1/10$ 者，與變更總樓層高度 5 樓以下建築物之外牆結構之申請程序相同，雖免申請變更使用執照，仍需檢附權利證明文件，於施工前由開業建築師檢附圖說文件向原處分機關申請審核圖說，工程完竣後，檢附圖說文件報請原處分機關審核。經查訴願人於 113 年 3 月 20 日委由建築師向原處分機關提出外牆結構變更之申請，縱依申請書所附「臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照案圖說審查建築師簽證表」之檢討項目外牆之簽證內容一欄勾選「本案變更總樓層數五樓以下建築物之外牆結構」，依前揭管理辦法第 5 條第 1 項及其附表二之一之規定，需檢附權利證明文件，施工前由開業建築師檢附圖說文件向原處分機關申請審核圖說，工程完竣後，檢附圖說文件報請原處分機關審核通過，始為適法。惟該申請案業經原處分機關審認該申請書共計有 6 項不符規定，乃以 113 年 4 月 10 日函復其申請不符規定，請其修正後再行提出申請，並隨函退還所附文件在案。是訴願人迄於本件裁處時尚未向原處分機關申請補辦手續，原處分機關予以裁處，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以原處分處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內恢復原狀或補辦手續等，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

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 郭 介 恒
委員 宮 文 祥

中 華 民 國 113 年 10 月 24 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）