

訴 願 人 ○○○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關民國 114 年 2 月 12 日北市都建字第 11460806602 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

事 實

本市大同區○○○路○○號、○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 xxx 使字第 xxx x 號使用執照，為 2 幢 2 棟地上 12 層地下 4 層共 16 層 51 戶之 RC 造建築物。原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）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 10 月 7 日派員至系爭建物勘查，查得系爭建物有未經核准於地下第 4 層牆面擅自開口並設立門扇（下稱系爭開口）之情事，乃拍照採證，嗣以 113 年 10 月 23 日北市都建字第 1136181082 號函通知系爭建物之公寓大廈管理組織○○○○社區管理委員會（下稱管委會）應於 113 年 12 月 2 日前恢復原狀，倘屆期未改善，將依建築法續處。經管委會於 113 年 11 月 12 日以書面主張系爭開口係起造人即訴願人所為，與管委會無關，因該社區公共設施尚未點交，應責令訴願人改善等語。經原處分機關查得系爭建物起造人為○○○○○○股份有限公司（下稱○○公司），遂以 113 年 11 月 19 日北市都建字第 1133077586 號函（下稱 113 年 11 月 19 日函）通知○○公司於 113 年 12 月 30 日前將系爭開口恢復原狀，倘屆期未改善將依建築法續處。經○○公司於 113 年 11 月 28 日以書面主張其與訴願人簽訂信託契約，其僅為信託名義上之起造人，依該信託契約約定仍應由訴願人負起造人責任等語。原處分機關乃再以 113 年 12 月 4 日北市都建字第 1133072139 號函（下稱 113 年 12 月 4 日函）通知訴願人於 114 年 3 月 13 日前將系爭開口恢復原狀，倘屆期未改善將依建築法續處，該函於 113 年 12 月 10 日送達。嗣建管處於 114 年 1 月 21 日派員至系爭建物勘查，系爭開口仍未恢復原狀，原處分機關審認系爭建物有未經核准擅自於地下第 4 層牆面開口並設立門扇，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 114 年 2 月 12 日北市都建字第 11460806601 號函（下稱 114 年 2 月 12 日函）檢送同日期北市都建字第 11460806602 號裁處書（下稱原

處分，原處分關於建築法法條項次誤載部分，業經原處分機關以 114 年 5 月 6 日北市都授建字第 1146109847 號函更正在案）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰。原處分於 114 年 2 月 17 日送達，訴願人不服原處分，於 114 年 2 月 27 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件訴願書訴願請求欄雖記載：「請求撤銷之行政處分書、臺北市政府都市發展局裁處書：發文日期 114 年 2 月 12 日、文號（北市都建字第 11460806601 號）、（北市都建字第 11460806602 號）」，惟查原處分機關 114 年 2 月 12 日函僅係檢送原處分等予訴願人之函文，揆其真意，應係不服原處分，合先敘明。

二、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 2 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：……二、防火區劃範圍、構造或設備之調整或變更。」

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	防火區劃
	變更細項目	防火區劃範圍調整
		涉建築技術規則建築設計施工編第 162 條空間之變更
申請程序		X
備註		
應備書圖文件		

符號說明：

「X」：指依建築物使用類組及變更使用辦法辦理變更使用執照。

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……。」

三、本件訴願理由略以：原處分機關以 113 年 12 月 4 日函通知訴願人於 114 年 3 月 13 日前將系爭開口恢復原狀，114 年 1 月 21 日會勘時訴願人表示會進行補辦手續，原處分機關竟於改善期限截止前之 114 年 2 月 12 日以原處分予以裁罰，不符情理程序；原處分機關不應以發函○○公司之辦理期限（即 113 年 12 月 30 日）而限縮訴願人之處理時效，且原處分機關通知訴願人改善前未辦理三方會勘，直至 114 年 1 月 21 日會勘時已晚於前開辦理期限，請撤銷原處分。

四、查系爭建物有未經核准擅自於地下第 4 層牆面開口並設立門扇之情事，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 11 月 19 日函、113 年 12 月 4 日函及其送達證書、建管處 114 年 1 月 21 日會勘紀錄表等影本附卷可稽。

五、按建築物防火區劃範圍、構造或設備之調整或變更，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；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 2 款所明定。本件系爭建物有於地下第 4 層牆面擅自開口設立門扇，涉及變更防火區劃範圍之情事，且不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 項附表 2 之 1 所規定得免辦理變更之項目，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 2 款規定，應申請變更使用執照獲准後，始得變更使用。經查本件訴願人未經申請變更使用執照，擅自於系爭建物地下室 4 樓牆面擅自開口設立門扇，變更防火區劃範圍，是訴願人有建築法第 73 條第 2 項所規定防火區劃與原核定使用不合之變更之違規情事，堪予認定。

六、本件訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定之違規情事，已如前述，原處分機關本得依建築法第 91 條第 1 項第 1 款規定逕予處罰，惟查本件原處分機關以 113 年 11 月 19 日函命○○公司於 113 年 12 月 30 日前將系爭開口恢復原狀後，復以 113 年 12 月 4 日函通知訴願人於 114 年 3 月 13 日前改善，縱認○○公司 113 年 11 月 28 日以書面表示已知會訴願人依原處分機關 113 年 11 月 19 日函遵照辦理，惟原處分機關既以 113 年 12 月 4 日函對訴願人另定改善期限（114 年 3 月 13 日），得否不受其所定改善期限之拘束，仍於改善期限屆至前即逕行裁處？是否欠缺妥當性且有違信賴保護原則？容有再予釐清確認之必要。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

七、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，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 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 邱 駿 彥
委員 李 瑞 敏
委員 王 士 帆
委員 陳 衍 任
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 5 月 27 日
本案依分層負責規定授權人員決行