

訴 願 人 ○○○○社區管理委員會

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 114 年 8 月 21 日北市都建字第 11461496802 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 日內另為處理。

事 實

本市萬華區○○路○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 xxx 使字第 xxxx 號使用執照，訴願人為系爭建物之公寓大廈管理組織，依公寓大廈管理條例第 36 條第 2 款規定，對系爭建物共有及共用部分負管理維護義務。原處分機關接獲民眾陳情於民國（下同）113 年 11 月 22 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 1 樓及屋頂之綠化設施之情事，經查其中 1 樓綠化設施現為移動式木造花臺，與竣工照片顯示為固定式磚造花臺不同，原處分機關審認係與原核定使用不合之變更，乃以 113 年 12 月 4 日北市都建字第 1136194876 號函（下稱 113 年 12 月 4 日函）請訴願人於 114 年 1 月 10 日前改善或補辦手續，逾期未改善或補辦者依相關規定處罰，該函於 113 年 12 月 9 日送達。嗣原處分機關於 114 年 4 月 7 日至系爭建物複查，發現系爭建物未經核准擅自變更 1 樓及屋頂綠化設施之情事仍未改善，且有管理失當導致綠化設施枯萎情事，乃以 114 年 4 月 14 日北市都建字第 11460994932 號函（下稱 114 年 4 月 14 日函）請訴願人於 114 年 5 月 20 日前改善或補辦手續，逾期未改善或補辦者依相關規定處罰。訴願人以 114 年 5 月 8 日○○○○字第 114050801 號函（下稱 114 年 5 月 8 日函）復原處分機關，因發包程序冗長，請展延限期改善日期至 114 年 8 月 15 日，經原處分機關以 114 年 5 月 19 日北市都建字第 1146022702 號函（下稱 114 年 5 月 19 日函）同意展延在案。嗣原處分機關於 114 年 8 月 18 日派員至系爭建物複查，系爭建物屋頂部分雖已改善，惟 1 樓未經核准擅自變更綠化設施之情事仍未改善，原處分機關審認訴願人違反建築法第 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 8 月 21 日北市都建字第 11461496802 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 114 年 11 月 30 日前改善或補辦手續，逾期未改善或補辦者依規定連續處罰。原處分於 114 年 8 月

26 日送達，訴願人不服，於 114 年 9 月 5 日向本府提起訴願，9 月 12 日及 9 月 18 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 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……。」

公寓大廈管理條例第 3 條第 9 款規定：「本條例用辭定義如下：……九、管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。」第 36 條第 2 款規定：「管理委員會之職務如下：……二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。」

建築物使用類組及變更使用辦法 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：一、建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板等之變更。二、防火區劃範圍、構造或設備之調整或變更。三、防火避難設施：（一）直通樓梯、安全梯或特別安全梯之構造、數量、步行距離、總寬度、避難層出入口數量、寬度及高度、避難層以外樓層出入口之寬度、樓梯及平臺淨寬等之變更。（二）走廊構造及寬度之變更。（三）緊急進口構造、排煙設備、緊急照明設備、緊急用升降機、屋頂避難平臺、防火間隔之變更。四、供公眾使用建築物或經中央主管建築機關認有必要之非供公眾使用建築物之消防設備之變更。五、建築物或法定空地停車空間之

汽車或機車車位之變更。六、建築物獎勵增設營業使用停車空間之變更。七、建築物於原核定建築面積及各層樓地板範圍內設置或變更之昇降設備。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	開放空間			變更飾面材種類及顏色	有效面積變更		遊戲設施
增加面積者	綠化設施變更		植栽種類變更 喬、灌木種類變更占原核准平面投影面積≤1/2	變更面積占原核准面積≤1/10		變更面積占原核准面積>1/10	未減少綠覆率	
申請程序	○	○			×			○
備註		應符合都市計畫法規定			應符合都市計畫法規定		應符合都市計畫法規定	
應備書圖文件								

符號說明：

「×」：指依建築物使用類組及變更使用辦法辦理變更使用執照。

「○」：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）。

臺北市綠建築自治條例第 1 條規定：「臺北市為建構節能減碳、綠化保水再利用、環保永續、健康舒適之居住環境，推動新建建築物實踐綠建築，特制定本自

治條例。」第 2 條規定：「本自治條例之主管機關為臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發局）。」第 3 條第 3 項規定：「新建建築物之法定空地、建築物本體及屋頂平臺應實施綠化之規定，由臺北市政府（以下簡稱市政府）另定之。」

臺北市新建建築物綠化實施規則第 1 條規定：「本規則依臺北市綠建築自治條例第三條第四項（按：現行第三項）規定訂定之。」第 2 條規定：「本規則之主管機關為臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發局）。」第 15 條規定：「依本規則設置之綠化設施，應由建築物或土地所有權人或使用人負責維護管理。依本規則設置之綠化設施，其建築物申請使用執照時，應檢附綠化設施竣工圖說及現況照片。擅自變更綠化設施或植栽有枯死者，都發局應命建築物或土地所有權人或使用人限期回復原狀……。」

內政部 101 年 6 月 8 日內授營建管字第 1010805330 號函釋（下稱 101 年 6 月 8 日函釋）：「關於建築基地於領得使用執照後，擅自變更法定空地之綠化設施應如何處理乙案 一、按建築法（下稱本法）第 73 條第 2 項及第 3 項規定……又『開放空間』之變更應申請變更使用執照之規定，建築物使用類組及變更使用辦法（下稱本辦法）第 8 條定有明文。是建築基地原核定法定空地綠化設施之變更，如涉有開放空間之變更行為，要非符合直轄市、縣（市）主管建築機關所訂一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，應依本法及辦法上開條文規定申請變更使用執照。二、復按建築基地原核定法定空地綠化設施之變更，未涉及開放空間之變更使用行為者，『……既非屬建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條所規定應申請變更使用執照之法定項目，亦非屬本部指定項目，自無構成違反建築法第 73 條第 2 項規定之要件，則……依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定……裁處……於法未合……。至於該建築基地之所有權人或使用人對於原領使用執照核定之綠化設施（面積），負有維護其合法使用之義務，類此擅自變更使用行為，應按行政執行法相關規定督促其履行……。』……。是非屬開放空間之綠化設施（面積）之變更使用行為，應按行政執行法相關規定督促建築基地之所有權人或使用人恢復為原領使用執照核定內容之使用。又前揭綠化設施之變更使用行為，貴府如認有管理之必要，在不違反地方制度法第 30 條第 1 項規定前提下，得以自治條例研訂適宜規定憑處。」

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：系爭建物 1 樓綠化現況與使用執照核定面積完全相符，僅

針對外觀進行整理與美化，並未減少綠化面積或影響其功能，原處分欠缺事實依據，請撤銷原處分。

三、查系爭建物有未經核准擅自變更 1 樓綠化設施之情事，有 xxx 使字第 xxxxx 號使用執照存根及其竣工圖、竣工照片、原處分機關 113 年 12 月 4 日、114 年 4 月 14 日、5 月 19 日函及 113 年 11 月 22 日、114 年 4 月 7 日、8 月 18 日現場採證照片等影本附卷可稽。

四、按建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有建築法第 9 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；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；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；建築法 73 條第 2 項、第 3 項、第 4 項定有明文。內政部依據建築法 73 條第 4 項規定訂定建築物使用類組及變更使用辦法，第 8 條明文列舉建築法 73 條第 2 項所定有該法第 9 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，包含：（一）建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板等之變更。（二）防火區劃範圍、構造或設備之調整或變更。（三）防火避難設施：1. 直通樓梯、安全梯或特別安全梯之構造、數量、步行距離、總寬度、避難層出入口數量、寬度及高度、避難層以外樓層出入口之寬度、樓梯及平臺淨寬等之變更。2. 走廊構造及寬度之變更。3. 緊急進口構造、排煙設備、緊急照明設備、緊急用升降機、屋頂避難平臺、防火間隔之變更。（四）供公眾使用建築物或經中央主管建築機關認有必要之非供公眾使用建築物之消防設備之變更。（五）建築物或法定空地停車空間之汽車或機車車位之變更。（六）建築物獎勵增設營業使用停車空間之變更。（七）建築物於原核定建築面積及各層樓地板範圍內設置或變更之升降設備。（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。本府另依建築法第 73 條第 3 項規定訂定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，明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；又附表二之一「其他與原核定不合之變更」，於綠化設施部分，僅限於開放空間部分情形，始得免辦理一定規模以下變更審查許可，逕予變更使用。

五、經查本件經原處分機關以 114 年 11 月 25 日電子郵件查復，系爭建物 1 樓

綠化設施並非位於開放空間，非屬上開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附表二之一得免辦理一定規模以下變更審查許可之情形，亦非屬建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條第 1 款至第 8 款情形。本件既無上開規定之適用，復依內政部 101 年 6 月 8 日函釋意旨，建築基地原核定法定空地綠化設施之變更，未涉及開放空間之變更使用行為者，非屬建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條所規定應申請變更使用執照之法定項目，亦非屬中央主管建築機關指定項目，自無構成違反建築法第 73 條第 2 項規定之要件，依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定裁處於法未合，類此擅自變更使用行為，應按行政執行法相關規定督促其履行。是依該函釋意旨，非屬開放空間之綠化設施之變更使用行為，主管機關僅得按行政執行法相關規定督促建築基地之所有權人或使用人恢復為原領使用執照核定內容之使用，尚不得依建築法第 73 條第 2 項規定裁罰。原處分機關逕以訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定予以處罰，即難謂合法妥適。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 日內另為處理。

六、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  
委員 張 慕 貞  
委員 陳 愛 娥  
委員 邱 駿 彥  
委員 李 瑞 敏  
委員 陳 衍 任  
委員 周 宇 修  
委員 陳 佩 慶  
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 12 月 12 日

本案依分層負責規定授權人員決行