

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○ 律 師

訴 願 代 理 人 ○○○ 律 師

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 6 月 20 日北市都建字第 11460136582 號及 114 年 6 月 27 日北市都建字第 11460119243 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、本市大安區○○○路○○段○○巷○○號○○樓至○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 xx 使字第 xxxx 號使用執照，為地上 7 層地下 1 層 1 棟 7 戶之 RC 造建築物，核准用途為防空避難室、店舖、辦公室及集合住宅，為供公眾使用之建築物。訴願人為系爭建物○○樓所有權人，地下○○樓雖為系爭建物○○樓至○○樓之所有權人共有，惟經約定由○○樓住戶管理使用。原處分機關於民國（下同）114 年 1 月 2 日接獲議會來函，查認系爭建物○○樓未申請核准擅自變更建築物構造（變更樓地板增設室內樓梯），涉違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃以 114 年 2 月 4 日北市都建字第 1146078410 號函（下稱 114 年 2 月 4 日函）請訴願人於文到 3 個月內補辦手續或恢復原狀，屆期未改善將依建築法相關規定裁罰；另地下○○樓未經核准擅自變動地下室防空避難室增加隔間，涉違反建築法第 77 條之 2 第 1 項規定，以 114 年 2 月 5 日北市都建字第 1146078407 號函（下稱 114 年 2 月 5 日函）請訴願人於文到 30 日內補辦手續（施工許可證）或恢復原狀，屆期未改善將依建築法相關規定裁罰。
- 二、訴願人以 114 年 2 月 25 日申請書檢送 104 年 7 月 17 日 xxx 裝修（使）字第 xxxx 號建築物室內裝修合格證明（系爭建物地上 1 層，裝修位置：分間牆）等相關資料，另以 114 年 3 月 11 日陳述書向原處分機關申請展延地下○○樓恢復原狀時間，復於 114 年 5 月 9 日以陳述書主張，其配偶之父親案外人○○○（下稱○君）於 75 年購入系爭建物時，並無相關規範，故於簽訂合約時，約定由賣方施工增設室內樓梯及地下室隔間。原處分機關嗣於 114

年 5 月 13 日派員至系爭建物複查，訴願人對於地下○○樓增加隔間並未補辦手續，亦未恢復原狀，訴願人再以 114 年 5 月 16 日函向原處分機關陳情地下○○樓需要其他共有人同意始得申請室內裝修，請延長裁處時間等語。

三、嗣原處分機關審認系爭建物地下○○樓未經審查許可擅自逕行裝修（增加隔間）部分，違反建築法第 77 條之 2 第 1 項規定，依同法第 95 條之 1 第 1 項及臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準（下稱裁罰基準）等規定，以 114 年 6 月 20 日北市都建字第 11460136581 號函（下稱 114 年 6 月 20 日函）檢送同日期北市都建字第 11460136582 號裁處書（下稱原處分 1），處系爭建物所有權人即訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於 114 年 7 月 25 日前恢復原狀或補辦手續；114 年 6 月 20 日函及原處分 1 於 114 年 6 月 30 日送達。

四、嗣原處分機關審認系爭建物○○樓未經核准擅自變更建築物構造（變更樓地板增設室內樓梯）部分，違反建築法第 73 條第 2 項規定，依同法第 91 條第 1 項第 1 款及裁罰基準等規定，以 114 年 6 月 27 日北市都建字第 11460119242 號函（下稱 114 年 6 月 27 日函）檢送同日期北市都建字第 11460119243 號裁處書（下稱原處分 2），處系爭建物所有權人即訴願人 6 萬元罰鍰，並限於 114 年 8 月 8 日前依原核准恢復原狀或補辦手續；114 年 6 月 27 日函及原處分 2 於 114 年 7 月 4 日送達。訴願人不服原處分 1、2，於 114 年 7 月 16 日向本府提起訴願，8 月 7 日補充訴願理由，9 月 8 日補正訴願程式，10 月 14 日及 12 月 23 日補充訴願理由，115 年 1 月 19 日補正訴願程式，1 月 22 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件訴願書「訴願請求事項」欄雖記載：「請撤銷臺北市政府都市發展局 114 年 6 月 20 日北市都建字第 11460136581 號函及 114 年 6 月 20 日北市都建字第 11460136582 號函裁處書與臺北市政府都市發展局 114 年 6 月 27 日北市都建字第 11460119242 號函及 114 年 6 月 27 日北市都建字第 11460119243 號函裁處書。」，惟查 114 年 6 月 20 日函及 114 年 6 月 27 日函僅係原處分機關檢送原處分 1、原處分 2 之函文，揆其真意，訴願人應係不服原處分 1、原處分 2，合先敘明。

二、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 5 條規定：「本法所稱供公眾使用之建築物，為供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂及其他供公眾使用之建築物。」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 77 條之 2 第 1 項第 1 款及第 4 項規定：「建築物室內裝修應遵守左列規定：一、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物，經內政部認有必要時，亦同。但中央主管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。」「前三項室內裝修申請審查許可程序、室內裝修從業者資格、申請登記許可程序、業務範圍及責任，由內政部定之。」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……。」第 95 條之 1 第 1 項規定：「違反第七十七條之二第一項或第二項規定者，處建築物所有權人、使用人或室內裝修從業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，逾期仍未改善或補辦者得連續處罰；必要時強制拆除其室內裝修違規部分。」

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。」

建築物室內裝修管理辦法第 1 條規定：「本辦法依建築法（以下簡稱本法）第七十七條之二第四項規定訂定之。」第 2 條規定：「供公眾使用建築物及經內政部認定有必要之非供公眾使用建築物，其室內裝修應依本辦法之規定辦理。」

第 3 條規定：「本辦法所稱室內裝修，指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之下列行為：一、固著於建築物構造體之天花板裝修。

二、內部牆面裝修。三、高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。四、分間牆變更。」第 22 條第 1 項規定：「供公眾使用

建築物或經內政部認定之非供公眾使用建築物之室內裝修，建築物起造人、所有權人或使用人應向直轄市、縣（市）主管建築機關或審查機構申請審核圖說，審核合格並領得直轄市、縣（市）主管建築機關發給之許可文件後，始得施工。」

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	構造(含主要構造)
	變更細項目	樓地板 非直通樓梯之室內梯變更樓地板構造者
申請程序		△
備註		應符合本辦法相關規定
應備書圖文件		A

符號說明：

「△」：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。

內政部 99 年 3 月 3 日台內營字第 0990801045 號令釋（下稱 99 年 3 月 3 日令釋）：「建築法第 5 條所稱供公眾使用之建築物，為供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂、及其他供公眾使用之建築物，其範圍如下；同一建築物供二種以上不同之用途使用時，應依各該使用之樓地板面積按本範圍認定之：……二十、六層以上之集合住宅（公寓）。……。」

臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準第 4 點規定：「本府處理違反本法事件統一裁罰基準如附表二。」

附表二、違反建築法事件統一裁罰基準表（節錄）

項次	23	
違反事件	建築物室內裝修違反相關規定	
法條依據	第 95 條之 1 第 1 項	
統一裁罰基準(新臺幣：元)或其他處罰	分類	第 1 次
	室內裝修未依規定定申請審查	處 6 萬元罰鍰並限期 1 個月改善或補辦。
裁罰對象	建築物所有權人、使用人或室內裝修從業者	

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、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 就原處分 1 關於室內裝修部分，訴願人已依原處分機關之指示進行補辦手續及恢復原狀事宜，並數次請原處分機關延長改善期限。原處分機關雖未予任何回復，惟並未作成處分，已使訴願人認為原處分機關已採納訴願人延長改善期限之請求，詎料原處分機關於改正期間屆至數月後突然作成原處分 1，實有違誠信原則。
- (二) 就原處分 2 變更構造部分，按裁罰基準第 4 點附表二項次 16 規定，第 1 次應先以使用人為裁罰對象，第 2 次裁罰始得以建物所有權人及使用人為對象。系爭建物地下○○樓自 114 年 4 月起即出租予你的餐飲有限公司，原處分機關逕為裁處訴願人，自有違行政自我拘束原則。且訴願人已就系爭建物○○樓變更構造部分，提出屬 84 年以前已存在之既存違建之證明，原處分機關逕以與原核准圖說不符為由，作成不利訴願人之認定，顯然未盡客觀舉證之責，請撤銷原處分。

四、查系爭建物地下○○樓有未經申請室內裝修審查許可擅自進行室內裝修施工，訴願人所有系爭建物○○樓有未申請核准擅自變更建築物構造（變更樓地板增設室內樓梯）等情事，有系爭建物 xx 使字第 xxxx 號使用執照存根及其竣工圖、xxx 裝修（使）字第 xxxx 號建築物室內裝修合格證明、系爭建物所有權狀、原處分機關 114 年 2 月 4 日函及 114 年 2 月 5 日函、114 年 5 月 13 日現場照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、關於原處分 1 部分：

- (一) 按建築法第 77 條之 2 第 1 項第 1 款、建築物室內裝修管理辦法第 22 條第 1 項規定及內政部 99 年 3 月 3 日令釋，6 層以上之集合住宅（公寓）屬供公眾使用之建築物，其室內裝修應申請審查許可，於領得直轄市、縣

(市)主管建築機關發給之許可文件後，始得施工。違反者，依建築法第 95 條之 1 第 1 項規定處分建築物所有權人、使用人或室內裝修從業者 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦，逾期仍未改善或補辦者得連續處罰。復按室內裝修指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之固著於建築物構造體之天花板裝修、內部牆面裝修、高度超過地板面以上 1.2 公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修、分間牆變更之行為；建築物室內裝修管理辦法第 3 條定有明文。

- (二) 查系爭建物依前揭內政部 99 年 3 月 3 日令釋意旨，為供公眾使用建築物，依前揭規定，其室內裝修應申請審查許可，領得許可文件後，始得施工。本件依系爭建物 xx 使字第 xxxx 號使用執照存根及其竣工圖，地下○○樓並無隔間，此與卷附 114 年 5 月 13 日現場稽查照片所示有隔間之情形不符，涉有未經審查許可擅自進行室內裝修情事。又系爭建物○○樓至○○樓之所有權人前有簽訂協議書(分管契約)，就系爭建物地下○○樓約定由○○樓住戶管理使用，原處分機關乃以 114 年 2 月 5 日函請訴願人於文到 30 日內補辦手續或恢復原狀，訴願人以 114 年 3 月 11 日陳述書向原處分機關申請展延地下○○樓恢復原狀時間，顯見訴願人於斯時已知悉有前開違規情事，惟期限屆至仍未見訴願人恢復原狀或補辦完成手續，是本件訴願人違反建築法第 77 條之 2 第 1 項規定，洵堪認定。訴願主張原處分機關於期限屆至仍未裁處，已使其相信原處分機關同意延長改善期限云云。惟訴願人尚難以改善期限屆至原處分機關未為裁罰，逕自認原處分機關有延長改善期限之意思表示。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 77 條之 2 第 1 項規定，依同法第 95 條之 1 第 1 項規定，以原處分 1 處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，並限於 114 年 7 月 25 日前恢復原狀或補辦手續，並無不合，原處分 1 應予維持。

六、關於原處分 2 部分：

- (一) 按建築物樓地板之變更，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 1 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) 本件系爭建物有變更樓地板增設室內樓梯之情事，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；非直通樓梯之室內梯變更樓地板構造者，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，始為適法。惟訴願人未依前揭規定檢附權利證明文件，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，即逕予變更，原處分機關予以裁處，並無違誤。

(三) 訴願主張就原處分 2 變更構造部分，應按裁罰基準第 4 點附表二項次 16 規定，先以使用人為裁罰對象云云。惟該裁罰基準第 4 點附表二項次 16 係規定建築物擅自變更類組使用情形，本件係未申請核准擅自變更建築物構造，二者違規情形不同，訴願人主張裁罰應係誤解法令。至訴願人主張已提出系爭建物○○樓變更構造部分屬 84 年以前已存在之既存違建之證明云云。查本件原處分機關係以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 款規定裁處訴願人 6 萬元罰鍰，並限於 114 年 8 月 8 日前依原核准恢復原狀或補辦手續，與系爭建物是否為既存違建無涉。訴願主張應係誤解法令，不足採據。從而，原處分機關以原處分 2 處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，並限於 114 年 8 月 8 日前恢復原狀或補辦手續，揆諸前揭規定，並無不合，原處分 2 應予維持。

七、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 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 邱 駿 彥
委員 李 瑞 敏
委員 陳 衍 任
委員 邱 子 庭
委員 陳 陽 升

中 華 民 國 115 年 1 月 30 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）