

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 114 年 11 月 28 日北市都建字第 11430847512 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

訴願人所有本市大同區○○路○○段○○巷○○號○○樓建築物（門牌整編前為○○路○○巷○○號○○樓，下稱系爭建物），領有 xx 使字第 xxxx 號使用執照（為地上 4 層 2 棟 56 戶之鋼筋混凝土造建築物，核准用途為集合住宅，為非供公眾使用之建築物）。原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）接獲民眾陳情反映系爭建物室內裝修未申請裝修許可，並產生噪音及環境污染等情，乃於民國（下同）114 年 11 月 12 日派員至系爭建物勘查，發現現場有未經許可擅自進行室內裝修情事，乃拍照採證。原處分機關以 114 年 11 月 14 日北市都建字第 1146179961 號函通知訴願人於文到次日起 15 日內陳述意見，經訴願人於 114 年 11 月 24 日以書面陳述意見表示，其購入系爭建物後未曾變更室內格局（浴廁為 1.5 套，房間 3 房皆無套房，3 個陽臺皆未外推），購屋後發現系爭建物有傾斜情形，故原牆面以水泥補正，未變更原隔間等語。嗣原處分機關審認訴願人未經審查許可擅自進行室內裝修，違反建築法第 77 條之 2 第 1 項規定，爰依同法第 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）第 4 點附表二項次 23 規定，以 114 年 11 月 28 日北市都建字第 11430847512 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰。原處分於 114 年 12 月 3 日送達，訴願人不服，於 114 年 12 月 15 日向本府提起訴願，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 77 條之 2 第 1 項第 1 款、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 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 14 條規定：「直轄市、縣（市）主管建築機關得隨時派員查核所轄區域內室內裝修業之業務，必要時並得命其提出與業務有關文件及說明。」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。」

內政部 96 年 2 月 26 日台內營字第 0960800834 號令釋（下稱 96 年 2 月 26 日令釋）：「依據建築法第 77 條之 2 第 1 項第 1 款規定，指定非供公眾使用建築物之集合住宅及辦公廳，除建築物之地面層至最上層均屬同一權利主體所有者以外，其任一戶有下列情形之一者，應申請建築物室內裝修審查許可：

一、增設廁所或浴室。二、增設 2 間以上之居室造成分間牆之變更。」

臺北市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：訴願人於 114 年 9 月購屋時室內格局已如現況，購屋後並未進行任何室內既有格局變更之工程，僅請廠商以水泥補正原牆面，無須申請建築物室內裝修審查許可；本件並非訴願人有意違法，係認為符合現行法規，收到原處分機關通知後即已委託建築師針對系爭建物須補辦程序進行相關作業，原處分機關未給予緩衝期即逕予開罰，請撤銷原處分。
- 三、查本件原處分機關查認訴願人所有之系爭建物有未經審查許可擅自進行室內裝修情事，有系爭建物 XX 使字第 XXXX 號使用執照存根、使用執照竣工平面圖、建物相關部別列印畫面、建管處 114 年 11 月 12 日現場採證照片等影本附卷可稽。
- 四、惟按建築法第 77 條之 2 第 1 項第 1 款規定及內政部 96 年 2 月 26 日令釋意旨，非供公眾使用建築物之集合住宅，除建築物之地面層至最上層均屬同一權利主體所有者外，其任一戶有增設廁所或浴室，或增設 2 間以上之居室造成分間牆之變更情形之一者，應申請建築物室內裝修審查許可；違反者，即得依同法第 95 條之 1 第 1 項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，逾期仍未改善或補辦者亦得連續處罰。查本件訴願人所有之系爭建物為 4 層樓集合住宅之建築物，尚非屬供公眾使用建築物（未達 6 層之集合住宅），經原處分機關於 114 年 11 月 12 日派員現場勘查後，審認訴願人未經申請室內裝修審查許可，擅自增設 2 間以上居室造成分間牆變更（3 間居室），與原核准系爭建物使用執照竣工平面圖〔1 間臥室（無隔間）〕不同，屬上開內政部 96 年 2 月 26 日令釋所稱非供公眾使用建築物之集合住宅，應申請建築物室內裝修審查許可之情形，違反建築法第 77 條之 2 第 1 項第 1 款規定，依同法第 95 條之 1 第 1 項規定裁處。惟查訴願人主張其購屋時（114 年 9 月）室內格局已如現況，購屋後未曾變更室內格局等語，並提出其與賣方○○○等不動產買賣契約書、不動產說明書之買賣仲介委託書及標的物現況說明書、購屋前之室內格局照片等影本供核，該標的物現況說明書之項次 42 及 43 分別載明：「是否知悉本標的物室內格局曾變更……否」、「本標的物室內現況格局……3 房 2 廳 2 衛……」，並經訴願人及賣方○○○簽名；訴願人已提出相關事證主張其並未增設 2 間以上之居室造成分間牆變更，則原處分機關審認訴願人本次整修涉及室內裝修之憑據為何？即有進一步審究之必要，此疑義涉及原處分合法性之認定，遍查全卷猶有未明，亦無相關資料或說明可供審究，事涉違規行為是否存在，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。

五、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 盛 子 龍  
委員 邱 駿 彥  
委員 陳 衍 任  
委員 周 宇 修  
委員 陳 佩 慶  
委員 陳 陽 升

中 華 民 國 115 年 3 月 10 日  
本案依分層負責規定授權人員決行