

臺北市政府 93.05.20. 府訴字第0九三一二六九三一00號訴願決定書

訴 願 人 ○○○
○○○

右二人共同

訴願代理人 ○○○
○○○

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市政府工務局

右訴願人因建築法事件，不服原處分機關九十二年七月十四日北市工建字第0九二五二八三四000號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣本市大安區○○○路○○段○○巷○○號建築物，領有原處分機關核發六七使字XXXX號使用執照，為地上五層之建築物，原核准戶數五戶，系爭建築物之三樓所有權人○○○於九十二年四月十七日向原處分機關申請將三樓由原核准一戶變更為二戶，案經原處分機關審查與辦理戶數變更之相關規定相符，乃以九十二年七月十四日北市工建字第0九二五二八三四000號函准予備查。訴願人等三人即系爭建築物之二、四及五樓所有權人不服，於九十二年八月一日經由本府法規委員會向本府提起訴願，同年八月二十日、十月二十七日、十一月六日、十二月十八日、十二月二十三日及九十三年五月十日補充訴願理由及資料，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」為行為時建築法第七十七條第一項所明定，訴願人等三人雖非本件行政處分之相對人，惟渠等為系爭建築物二、四及五樓之所有權人，主張系爭建築物三樓所有權人因裝修系爭建築物並分戶，而有損害系爭建築物之結構安全提起訴願，應認係本案之利害關係人，合先敘明。

二、按行為時建築法第二條第一項規定：「主管建築機關，在中央為內政部；在直轄市為工務局；在縣（市）為工務局或建設局，未設工務局或建設局者，為縣（市）政府。」第八條規定：「本法所稱建築物之主要構造，為基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。」第七十三條規定：「建築物非經領得使用執照，不准接水、接電或申請營業登記及使用；非經領得變更使用執照，不得變更其使用。」第七十四條規定：「申請變更使用執照，應備具申請書並檢附左列各件：一建築物之原使用執照或謄本。二變更用途之說明書。三變更供公眾使用者，其結構計算書與建築物室內裝修及設備圖說。」第七十七條之二第一項第一款規定：「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。但中央主管建築機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。」

公寓大廈管理條例第四條規定：「區分所有權人除法律另有限制外，對於其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。」第五條規定：「區分所有權人對專有部分之利用，不得妨礙建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。」第十五條規定：「住戶應依使用執照所載用途及規約使用專用部分、約定專有部分，不得擅自變更。」

建築技術規則建築設計施工篇第一條規定：「本編建築技術用語，其他各編得適用，其定義如左：……二十二外牆：建築物外圍之牆壁。……二十三分間牆：分隔建築物內部空間之牆壁。……二十五承重牆：承受本身重量及本身所受地震、風力外並承載及傳導其他外壓力及載重之牆壁。」

建築法第七十三條執行要點第一點第二項規定：「建築物變更使用類組或有建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施之變更者，應申請變更使用執照。」

臺北市領得使用執照建築物？（減）編門牌申辦原則一覽表說明：「……5. 戶數變更前後均未涉及主要構造、防火區劃、防火避難設施及分間（界）牆之變更者，得由建築物所有權人或使用人檢具申請書及相關文件圖說以公文備案方式辦理。……」

內政部六十四年八月二十日臺內營字第六四二九一五號函：「……

二、案經本部邀集各有關單位研商並獲致結論如下：建築法第五條所

稱供公眾使用之建築物，為供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂、及供其他公眾使用之建築物其範圍核示如左：甲、實施都市計畫地區……（二十）六層以上之集合住宅（公寓）。……」

八十八年七月十六日台八八內營字第八八七三八六九號函釋：「主旨：關於建築法第九十條及第九十一條規定之執行方式……決議：1. 按建築法第七十三條執行要點係將建築物用途依使用強度及危險指標分為九類二十四組，是建築物用途如有擅自跨類跨組變更，使違反建築法第七十三條後段規定。……」

內政部營建署八十八年元月十二日臺內營字第八八七二〇六八號函檢送該署八十七年十二月二十三日「研商建築物領得使用執照後申請增編門牌變更戶數應否辦理變更使用執照」會議結論（略）：「按建築物領得使用執照後申請增編門牌變更戶數，如涉及室內裝修、用途變更行為時，自應依法分別申請裝修許可、變更使用執照後，始得增編門牌變更戶數。惟如未涉及上開行為（室內裝修、用途變更行為）而未影響主要結構、防火避難設施及消防設備者，……基於簡政便民並符合公共安全原則下，得由所有權人檢附相關文件圖說向當地主管建築機關以備案方式辦理。」

九十二年七月七日營署建管字第〇九二二九〇九七七五號函釋：「……說明三：內政部八十五年五月二十五日臺內營字第八五七二六九五號函說明：『按區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。又住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專有部分，不得擅自變更，公寓大廈管理條例第四條第一項及第十五條第一項業有明定，公寓大廈專有部分之使用自應照前揭規定辦理。另依前開條例第三條第十二款規定，規約係指公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項，其內容不得牴觸都市計畫法及建築法等法令規定，牴觸者無效。』所詢公寓大廈其專有部分變更之申請乙節，自應依前揭規定辦理。至其申請變更使用時，應依照建築法有關規定辦理。……」

三、本件訴願及補充理由略以：

- （一）系爭建築物未經請領建築執照即大興土木，任意將陽台外牆拆除及外推，經原處分機關九十二年四月二十八日北市工建字第〇九二五〇三一六五〇〇號違建查報拆除函認定違建並拆除在案，違建部分

既經拆除，自亦不准其分戶，且對欠缺維護建築物構造安全之屋主，應加以取締，不應違法准其分戶。

- (二) 本件系爭建築物經擅自拆除樑柱間之十二公分厚支撐牆達二十餘公尺，更在沒有樑柱支撐，且無增鋪鋼筋混凝土之一般樓地板上任意增砌磚牆二十餘公尺，不但欠缺支撐維護建築物安全且增加載重量，嚴重影響訴願人等居住同棟樓房之安全結構。
- (三) 系爭建築物之鑑定因系爭建物所有權人規避訴願人等三人之參與會勘表示不同意見，刻意將訴願人完全排除在外，乃於協同原處分機關承辦人員會勘之前一日，向中華民國建築技術協會避重就輕申請室內隔間變動之鑑定，而不涉及拆除樑柱及增建磚牆爭議之鑑定，該鑑定報告自無現場鑑定會勘紀錄及雙方意見，更無鑑定要旨及依據，違反臺北市建築爭議事件協調處理及評審作業程序第六點規定，所為鑑定不但不合程序且有失客觀，原處分機關竟加採信。
- (四) 依內政部營建署八十七年十二月二十三日會議結論，本件申請分戶係出於室內裝修為原處分機關所是認，原處分機關竟仍以備查方式為之，自屬違背法令；另依行為時臺北市領得使用執照建築物增（減）編門牌申辦原則一覽表說明欄5.戶數變更前、後均未涉及主要構造、防火區劃、防火避難設施及分間（界）牆之變更者，始得由建築物所有權人或使用人檢具申請書及相關文件圖說以公文備案方式辦理，本件系爭建物拆除之分間牆位在原有樑柱位置及增建之分間牆位在無樑柱位置，各達二十餘公尺長，顯已涉及分間（界）牆之變更，有如涉及室內裝修般，均不能以備案方式辦理。

四、卷查本市大安區○○○路○○段○○巷○○號建築物，領有原處分機關核發六七使字XXXX號使用執照，為地上五層建築物，原核准戶數為五戶。系爭建築物之三樓所有權人○○○依「臺北市領得使用執照建築物增（減）編門牌之申辦原則一覽表」規定，檢附上開使用執照存根正本、建物登記謄本正本、臺北市古亭地政事務所建築物改良勘測成果表、戶數變更前原核准使照三樓建築平面圖、○○○建築師簽證說明書、戶數變更後之建築平面圖等應備文件向原處分機關建築管理處申請辦理戶數變更。案經原處分機關依首揭內政部營建署八十七年十二月二十三日會議結論、九十二年七月七日營署建管字第0九二二九0九七七五號函釋規定，並參照中華民國建築技術學會九十二年四月十七日鑑字第二四三號之鑑定報告書所載系爭建築物因室內裝修緣

故而拆除部分隔間牆，並非原設計之承重牆或剪力牆，故應未損及原設計之結構物；建築物之部分隔間牆拆除後，主要樑柱結構材可視部分並無明顯破壞現象，經研判對原有結構物之強度影響有限，建築物目前在正常使用狀況下應無安全顧慮之鑑定結果，以九十二年七月十四日北市工建字第 0 九二五二八三四 0 0 0 號函通知系爭建築物之三樓所有權人即○○○申請變更戶數乙案同意備查，自屬有據。

五、至本件訴願人爭執第三人○○○就系爭建築物申請分戶，究應依變更使用執照之方式為之或僅申請原處分機關以備案方式辦理即可等節，按系爭建築物為地上五層建築物，依首揭內政部六十四年八月二十日臺內營字第六四二九一五號函，為非屬供公眾使用之建築物。次按依臺北市領得使用執照建築物變更戶數申辦原則一覽表說明 5. 規定戶數變更前、後均未涉及主要構造、防火區劃、防火避難設施及分門（戶）牆之變更者，得由建築物所有權人或使用人檢具申請書及相關文件圖說以公文備案方式辦理。本件原處分機關據前揭鑑定報告書所載，系爭建築物雖因室內裝修緣故而拆除部分隔間牆，惟該部分隔間牆，並非原設計之承重牆或剪力牆，且依系爭建築物三樓所有權人申請分戶時所檢送之六七使字 XXXX 號使用執照存根正本、建物登記謄本正本、臺北市古亭地政事務所建築物改良勘測成果表、戶數變更前原核准使照三樓建築平面圖、○○○建築師簽證說明書、戶數變更後之建築平面圖等文件，系爭建築物之室內裝修並無主要構造、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之情事，此情形亦與內政部營建署八十七年十二月二十三日會議結論所指申請增編門牌變更戶數如未涉及申請裝修許可、變更使用執照之行為而未影響主要結構、防火避難設施及消防設備者，基於簡政便民並符合公共安全原則下，得由所有權人檢附相關文件圖說向當地主管建築機關以備案方式辦理之規定相符。訴願主張系爭建築物經擅自拆除支撐牆及任意增砌磚牆，欠缺支撐維護建築物安全且增加載重量，嚴重影響系爭建築物同棟樓房之安全結構及已涉及分間（界）牆之變更，涉及室內裝修，不能以備案方式辦理云云，依上述說明，無從採憑。另訴願人主張系爭建築物未經請領建築執照即大興土木，任意將陽台外牆拆除及外推乙節，經查系爭建築物涉及違建部分，業經原處分機關以九十二年四月二十八日北市工建字第 0 九二五 0 三一六五 0 0 號違建查報拆除函查報在案，且經該建築物所有權人於九十二年四月

二十八日自行拆除。又系爭建築物經中華民國建築技術學會九十二年四月十七日鑑字第二四三號之鑑定報告書鑑定結果認因室內裝修緣故而拆除部分隔間牆，並非原設計之承重牆或剪力牆，故應未損及原設計之結構物；該建築物之部分隔間牆拆除後，主要樑柱結構材可視部分並無明顯破壞現象，經研判對原有結構物之強度影響有限，該建築物目前在正常使用狀況下應無安全顧慮。訴願人雖主張該鑑定報告無現場鑑定會勘紀錄及雙方意見，亦無鑑定要旨及依據，不合程序且有失客觀，惟並未提出具體之證明以證該鑑定報告有如何不實之處，其主張無從憑採。從而，原處分機關經審查認系爭建築物三樓所有權人之申請分戶與首揭辦理戶數變更之相關規定相符，乃准予備查，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

六、另關於訴願人等三人申請勘驗現場部分，因本件系爭建築物業經原處分機關以九十二年四月十日北市工建字第〇九二五一九六六三〇〇函請所有權人〇〇〇委請臺北市建築爭議事件鑑定單位辦理結構安全鑑定，經〇〇〇申請中華民國建築技術學會鑑定，並經該學會提出九十二年四月十七日鑑字第二四三號之鑑定報告書，訴願人既未提出具體之證明以證該鑑定報告有如何不實之處或鑑定結果之不可採，其申請現場勘驗核無必要，併予敘明。

七、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠
委員 陳 敏
委員 薛明玲
委員 楊松齡
委員 曾巨威
委員 曾忠己
委員 陳淑芳
委員 林世華
委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 三 年 五 月 二 十 日
市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行
如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高

等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號）