

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 95 年 10 月 26 日北市都建字第 09566686100 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人為本市大安區○○○路○○段○○巷○○號○○樓房屋所有權人，該建物領有本府工務局（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥原處分機關）核發之 65 使字第 xxxx 號使用執照，經原處分機關審認該址有擅自變更建築物構造（西側外牆設置開口）之情事，與原核定使用不合，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 95 年 10 月 26 日北市都建字第 09566686100 號函，命訴願人於文到 1 個月內恢復原狀。訴願人不服，於 95 年 11 月 2 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

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；在縣（市）為縣（市）政府。」第 73 條第 2 項、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 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。」「第 2 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 6 萬元以上 30 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 73 條第 2 項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者。」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73條第4項規定訂定之。」第8條規定：「本法第73條第2項所定有本法第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如下：……六、建築物之分戶牆、外牆、開放空間或其他經中央主管建築機關認定項目之變更。」

建築技術規則建築設計施工編第45條規定：「建築物外牆開設門窗、開口、廢氣排出口或陽臺等，依左列規定：……二、緊接鄰地之外牆不得向鄰地方向開設門窗、開口及設置陽臺，但外牆面或陽臺外緣距離境界線之水平距離達1公尺以上時，或以不能透視之固定玻璃磚砌築者不在此限。……」

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、有關本府93年2月2日府工建字第09303624001號公告委任本府工務局辦理建築管理業務之委任案，自95年8月1日起終止委任。……」

二、本件訴願理由略以：

舖查臺北市大安區○○○路○○段○○巷○○號之東側外牆，每層樓均有類似系爭建築物西側外牆設置開口，為何屬合法。

簿訴願人自84年承購系爭建築物時，西側外牆即有設置開口，訴願人並未有擅自變更建築物構造之行為。

三、卷查訴願人為本市大安區○○○路○○段○○巷○○號○○樓房屋所有權人，該建物領有本府工務局核發之65使字第XXXX號使用執照，經原處分機關審認系爭建築物西側外牆有擅自開口變更使用之違規情事，此有使用執照存根、系爭建物原核准竣工圖及採證照片等影本附卷可稽。是訴願人未經核准擅自變更使用系爭建築物之違章事實，洵堪認定。

四、雖訴願人主張自84年承購系爭建築物時，西側外牆即有設置開口云云。按違反建築法第73條第2項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者；依同法第91條第1項第1款規定，得處分建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者。是本件原處分機關就其查獲之事實，以現狀之所有權人亦為使用人之訴願人為處分對象，難謂有誤。且查該建築物縱如訴願人所稱於承購時即已存在建築物西側開口之變更使用情事，惟該違法狀態持續存在至今，訴願人於承購後即為該建築物

實際具有管領力之人，故有恢復原合法使用狀態之義務；訴願人未令所管領之建築物維持合法使用狀態，自有違反其法定之義務。至訴願人主張本市大安區○○○路○○段○○巷○○號之東側外牆，每層樓均有類似系爭建築物西側外牆設置開口，為何屬合法一節。惟查，違規變更使用之建築物尚未予查報，並不能稱原處分機關即認其合法；而訴願人之違規事證明確，亦並不能以他人之不法為本件免責之論據。從而，本件原處分機關以訴願人違反建築法第 73 條第 2 項前段規定，依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，命訴願人於文到 1 個月內恢復原狀，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

副主任委員 王曼萍

委員 陳 敏

委員 陳淑芳

委員 陳石獅

委員 陳媛英

委員 紀聰吉

委員 蘇嘉瑞

委員 李元德

中 華 民 國 96 年 3 月 15 日

市長 郝龍斌

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，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 3 段 1 巷 1 號）