

訴 願 人：○○○

訴 願 代 理 人：○○

訴 願 代 理 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市政府工務局（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥
本府都市發展局）

訴願人因申請核發使用執照事件，不服原處分機關 95 年 3 月 20 日北市
工建字第 09562603500 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

緣訴願人於 83 年間領有原處分機關核發之 83 建字第 XXX 號建造執照，
於其所有本市中正區○○段○○小段○○地號土地建造本市中正區○○○
路○○段○○巷○○號建築物。上開建造執照原核准興建地上 5 層、地下 1
層 1 棟 1 戶，嗣於 85 年 8 月 12 日核准變更為興建地上 6 層、地下 1 層 1 棟 4 戶。
訴願人等 4 人於 86 年 6 月 11 日申報系爭建造工程竣工，並於 86 年 7 月 3 日以
使用執照申請書向原處分機關申請使用執照，經原處分機關審認，訴願人
擬於第 6 層平面圖補註兩側裝飾牆版併案修改竣工圖說，兩側立面圖說上
雖繪製有裝飾牆版，然於第 6 層平面圖說未有任何裝飾牆版之註記，致第 6
層裝飾牆版已突出前院高度比（法線），及平、立面圖說不符時，原處分
機關以平面圖為準，乃通知核退訴願人使用執照之申請在案。嗣訴願人等
復於 93 年 2 月 19 日以使用執照申請書向原處分機關申請核發使用執照，案
經審查結果仍有部分事項未合規定，原處分機關乃以 93 年 3 月 5 日北市工建
字第 09351676800 號書函否准所請，並副知訴願人等。訴願人復於 94 年 6 月
10 日以申請書主張裝飾牆北側兩端已切割修正，請前原處分機關建築管理
處（自 95 年 8 月 1 日起改隸本府都市發展局，以下簡稱建管處）核發使用
執照；復據建管處於 94 年 6 月 14 日會同設計監造建築師現地勘查，並依建
築師提示圖說資料，核認系爭建築物第 6 層裝飾牆突出前院高度比（法線
）仍未依規定修改完成；該處乃以 94 年 6 月 24 日北市工建施字第 094646285
00 號函復訴願人否准所請。訴願人不服建管處 94 年 6 月 24 日北市工建施字
第 09464628500 號函，於 94 年 7 月 25 日向本府提起訴願。案經本府以 95 年 2

月 22 日府訴字第 09574188300 號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起 30 日內另為處理。」在案。嗣原處分機關再以 95 年 3 月 20 日北市工建字第 09562603500 號函通知訴願人略以：「主旨：有關 8 3 建字第 XXXX 號建造執照工程○○樓避難平臺裝飾牆突出前院高度比乙案，..... 說明：..... 二、旨揭事項，前業已多次函覆有案；再經 94 年 6 月 14 日會同設計監造建築師現地勘查結果，第 6 層裝飾牆突出前院高度比（法線）部分未依規定修改完成，仍應需改善。有關建築物使用執照之核發，本局當依建築法相關規定辦理。」訴願人不服，於 95 年 3 月 31 日向本府提起訴願，同年 4 月 6 日補正訴願程序，4 月 17 日、4 月 24 日、4 月 27 日、6 月 8 日、8 月 30 日及 10 月 23 日補充訴願理由，10 月 27 日補充訴願資料，96 年 3 月 12 日補正訴願程序，並據原處分機關及本府都市發展局檢卷答辯到府。

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 34 條規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關審查或鑑定建築物工程圖樣及說明書，應就規定項目為之，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依本法規定簽證負責。對於特殊結構或設備之建築物並得委託或指定具有該項學識及經驗之專家或機關、團體為之；其委託或指定之審查或鑑定費用由起造人負擔。.....」第 70 條規定：「建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自接到申請之日起，10 日內派員查驗完竣。其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照，並得核發謄本；不相符者，1 次通知其修改後，再報請查驗。但供公眾使用建築物之查驗期限，得展延為 20 日。建築物無承造人或監造人，或承造人、監造人無正當理由，經建築爭議事件評審委員會評審後而拒不回同或無法回同者，由起造人單獨申請之。第 1 項主要設備之認定，於建築管理規則中定之。」修正前建築技術規則建築設計施工編（72 年 2 月 10 日至 86 年 4 月 9 日）第 1 條規定：「本編建築技術用語，其他各編得適用，其定義如左：..... 七、建築物高度：自基地地面計量至建築物最高部分之垂直高度。但下列情形不計入建築物高度：（1）第 7 之 1 款第 1 目之屋頂突出物高度在 9m 以內，且其水平投影面積之和，以不超過建築面積 1/8 為限，其未達 15m²，得

建築 $15m^2$ 。但水箱突出屋面高度在 $1.5m$ 以內者，不計入水平投影面積

。（2）第 7~1 款第 2 目之屋頂突出物。但女兒牆高度自牆頂往下計量超過 $1.5m$ 之部分，應計入建築物高度。（3）第 7~1 款第 3 目之屋頂突出物。……七之一、（71 年 6 月 15 日至 86 年 4 月 9 日）屋頂突出物：突出於屋頂之附屬建築物：（1）樓梯間、電梯間、機械房、廣告塔、無線電塔、瞭望臺、屋頂窗、水箱。（2）煙囪、屋脊裝飾物、避雷針、旗竿、無線電桿、風向器、防火牆、女兒牆及露天機電設備。

（3）其他經中央主管建築機關認可者。……」82 年 11 月 2 日 82 府法三字第 82084652 號令修正之臺北市土地使用分區管制規則第 2 條規定：「本規則用語，定義如左：二十四、建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至面前道路對側道路境界線之最小水平距離之比。建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮，得不受建築物高度比之限制。二十五、後院深度比：建築物各部分至後面基地線間之最小水平距離，與各該部分高度之比。建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及後面基地線為道路境界線者，得不受後院深度比之限制。……」本府 73 年 11 月 20 日 73 府工建字第 52163 號函釋：「主旨：建築基地之後面基地線即為建築線或後面基地線與建築線相交者，有關後院深度比之留設補充規定及圖解如說明各項。……說明：一、於都市計畫商業區以外之其他各使用分區，若建築基地後面基地線即為建築線者，後院深度比之計算由後面基地線垂直昇高『H』公尺後開始起算。H 等於基地所在地區之各土地使用分區容積率除以建蔽率乘 3 公尺。……二、於都市計畫之各種使用分區，若建築基地後面基地線與建築線相交者，後院深度比依說明一計算方式留設。……」行為時 93 年 2 月 2 日府工建字第 0930 3624001 號公告：「主旨：公告委任本府工務局辦理建築管理業務之事項，自中華民國 93 年 1 月 20 日起實施。依據：行政程序法第 15 條及臺北市政府組織自治條例第 2 條規定。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 93 年 1 月 20 日起依規定委任本府工務局辦理。……」本府都市發展局 93 年 2 月 20 日北市都二字第 09330 332400 號函釋：「主旨：有關 貴處。……建築物外牆裝飾牆突出後院深度比法線，是否符合『臺北市土地使用分區管制規則』一案，復如說明，……說明：……二、查依『臺北市土地使用分區管制規則』第 2 條第 1 項第 25 款後院深度比之定義為『建築物各部分至後面基

地線之最小水平距離與各該部分高度之比，建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及後面基地線為道路境界線者，得不受後院深度比之限制。』查後院深度比之管制意義應為對於建築物之採光、通風、日照及個人生活品質之保障。建築物外牆裝飾牆如屬永久性設施則視為建築物之一部分，自不得突出於後院深度比之外，惟如屬活動性臨時裝飾，是否符合貴管相關規定請依權責卓處。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 訴願人一切依核准圖施工建造，並無違法，且裝飾牆北側兩端已切割修正 1 次，如再切割是不合理的。（法線）上有結構框之主鋼筋，建物才安全，如今要再切割成為沒有結構框架之牆，對建物是損壞，並且不安全。
- (二) 建築師於申復時也說明，核可之建照圖面檢討高度比時，裝飾牆即已標示。建築物主體呈坐南朝北之勢，北鄰 6 米道路並自建築線退縮 369 公分之前院，牆版之設置對鄰地之日照應無所妨礙。依臺北市土地使用分區管制規則規定，陽臺、屋簷、雨遮等得不受高度比限制，惟建管處於 93 年 8 月 9 日會勘時，認定系爭牆面屬於永久性設施，且視為建築物之一部分，遂有市府都市發展局 93 年 2 月 20 日北市都二字第 09330332400 號函釋適用。查陽台、雨遮等構造雖得不受高度比之限制，依法卻可進行建物登記，本案透空牆版不計入樓地板面積，又如前述無礙於個人或公眾之生活品質，應可回歸原設計及許可之精神，予以設置。
- (三) 系爭○○樓避難平臺裝飾牆是依原處分機關核發之 83 建字第 XXX 號建造執照結構變更圖建造之。核准圖說、平面圖及立面圖均明確繪製有裝飾牆版。本案基地屬角地，前院高度比之法線享有優待，其地面線得提高 8.1m 計算，如核准圖說「東、西立面圖」，則本案裝飾牆版並無抵觸前院高度比之法線。屋頂版施工時，建管處曾派員勘驗，簽認系爭工程確實依核准圖說施工。建管處於 86 年 6 月 27 日會勘時，裝飾牆之面積地政機關尚未核下，故申請使用執照未通過。關於裝飾牆之 4m²面積於 84 年已發現，87 年才核下，原處分機關通知依地籍資料可辦理建照變更設計，此時竣工期限已過，其面積已按建造執照結構變更圖建造裝飾牆，○○樓頂上無樓版，○○樓北側無圍欄，故沒有申請變更設計。關於裝飾牆突出前院高度比之會勘結論法線問題，建管處應會同市府都市發展局商議才合理，建

管處以該局 93 年 2 月 20 日北市都二字第 09330332400 號函釋示裝飾牆如屬永久性設施則視為建築物之一部分，自不得突出於後院深度比之外；而對於裝飾牆有利之另一部分，建築物不計建築物高度者，與不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及後面基地線為道路境界線者，得不受後院深度比之限制，則不加考慮。裝飾牆既是根據原處分機關核發之建造執照變更設計圖建造，理應依法核發使用執照。

(四) 裝飾牆是依據原處分機關核准圖建造在先，申請使用執照時才說法線有問題。今附上建築師試作之法線修改圖，可以看出修改確有困難，且對建物之安全有危害。為避免建物空置，成為廢物，訴願人希望能以罰鍰處理。建築高度限制各項法線之檢討無法於平面圖表示，依規定均於立面圖表示，系爭建物高度法線之檢討已明白繪示於東向、西向立面圖，並經建管單位審核符合規定在案，應無任何理由要求訴願人再作核准圖說以外之變更或修正，且 6 層平面圖亦配合立面圖明確標示有裝飾牆及柱之圖說，並無原處分機關所稱平面圖與立面圖不符之情形。

(五) 裝飾牆之面積早在 84 年已發現，所以原處分機關核發之結構變更圖之立面圖上才會有裝飾牆。裝飾牆是在竣工期限內建造之。

三、卷查原處分機關就訴願人之上開申請案，於 94 年 6 月 14 日會同設計監造建築師現地勘查，並依建築師提示圖說資料，核認系爭建築物第 6 層裝飾牆突出前院高度比（法線）仍未依規定修改完成，乃以 95 年 3 月 20 日北市工建字第 09562603500 號函通知訴願人否准其所請。

四、次查訴願人主張關於裝飾牆之 4m²面積 87 年才核下，建築工程之竣工期限已過，故沒有申請變更設計云云。查原處分機關以 95 年 5 月 26 日北市工建字第 09563968600 號函檢送之補充答辯書答辯陳明，訴願人所有本市中正區○○段○○小段○○、○○地號土地，因地政機關重新辦理巷道逕為分割，致使基地使用面積變更；而基地面積增加，係影響建蔽率、容積率之檢討，與建築物高度比（法線）檢討並無直接關係。及本府都市發展局以 95 年 9 月 27 日北市都建字第 09534501800 號函檢送之補充答辯書答辯陳明，高度比與面前道路寬度、建築物與道路間之距離有關，而系爭因分割而增加之○○地號土地係位於○○地號土地西側，而非計算高度比之北側，並有系爭土地之電腦地籍圖影本可稽。另原處分機關前以 87 年 5 月 21 日北市工建字第 8730939700 號函及 93 年 5 月 5 日北市工建字第 09352272500 號書函通知訴願人辦理系

爭建照變更設計在案。此外，建管處於 93 年 7 月 23 日會同訴願人等辦理會勘，亦已說明基地因地籍分割致面積增加，與裝飾牆版無涉，此亦有該處 93 年 7 月 23 日會勘紀錄表影本附卷可稽。該處亦分別以 93 年 10 月 4 日北市工建施字第 09367016000 號函、94 年 3 月 3 日北市工建施字第 09461358900 號函及 94 年 4 月 28 日北市工建施字第 09462712600 號函復訴願人地籍分割致基地面積增加係影響建蔽率、容積率之檢討，與建築物高度比（法線）檢討並無直接關係，並無法提高建築物高度比（法線）等情在案。是訴願人就此主張，尚難採憑。

五、又查訴願人主張本案基地屬角地，前院高度比之法線享有優待，其地面線得提高 8.1 公尺計算，則本案之裝飾牆板並無抵觸前院高度比之法線云云。查本案原處分機關已於訴願人前次訴願中，以 94 年 10 月 7 日北市工建字第 09454346600 號函檢送之補充答辯書答辯陳明，臺北市土地使用分區管制規則相關規定中僅有建築基地後面建築線與建築線相交者，後院深度比有垂直昇高之規定；並無前院高度比有相關提高之放寬規定；此並有本府前揭 73 年 11 月 20 日 73 府工建字第 52163 號函釋影本附卷可稽。另訴願人所指 8.1 公尺查係建築物不計入建築物高度之屋突高度，依當時建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 7 款規定，屋頂突出物高度在 9 公尺以內不計入建築物高度，各向立面圖說標示提高 8.1 公尺係在原檢討前後院高（深）度比之法線外，另再標示屋突高度有否超出提高之高度比。本案系爭建物屋突高度檢討雖未突出高度比，惟建築物型式須受前揭管制規則相關規定之限制，建築物兩側裝飾牆版非屬陽臺、屋簷、雨遮等，仍應受建築物高度比之限制。另依原處分機關 95 年 5 月 26 日北市工建字第 09563968600 號函檢送之補充答辯書亦答辯陳明，前揭當時建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 7 款已明定不計入建築物高度之項目。上開法規係以正面列舉不受建築物高度比限制之項目，並未包括裝飾牆版等類似構造。本案依設計建築師檢討之書圖內容，系爭裝飾牆已逾高度比法線之限制。是以系爭裝飾牆並非屬於屋頂突出物，而屬於建築物之一部分，自無上開規定之適用。是訴願人就此主張，顯有誤解，所辯亦難採憑。

六、再查訴願人主張屋頂版施工時，建管處曾派員現場勘驗，簽認本案工程確實依照圖說施工乙節。原處分機關亦於訴願人前次訴願中補充答辯陳明，屋頂版勘驗係查核屋頂版工程進度與相關尺寸，勘驗項目與訴願人指稱之○○樓裝飾牆無涉。訴願人就此主張，亦難採為對其有

利之認定。

七、未查訴願人主張裝飾牆是根據原處分機關核發之建造執照變更設計圖建造，理應依法核發使用執照乙節。此亦據原處分機關補充答辯陳明，有關建築物工程圖樣及說明書，原處分機關僅就規定項目審查，其餘項目由建築師或專業工業技師簽證負責。本案於 83 年 9 月 24 日第 1 次掛號申請建造執照，申請地上 5 層、地下 1 層、高度 15 公尺建築物，嗣於 85 年 5 月 15 日辦理第 1 次變更設計，將建築物變更為地上 6 層、地下 1 層、高度為 19.2 公尺之建築物；辦理變更設計當時原處分機關已依前揭規定辦理建築師簽證制度。第 1 次變更設計核准時之審查結果，「建造執照（變更設計）審查表」中審查項目二、8 建物高度是否符合規定，審查結果記載為：「建築師簽證」，另依卷附「臺北市建造執照（變更設計）設計建築師簽證負責項目表」顯示設計建築師業簽證完竣，主管機關不予審查。本案建築物高度、前、後、側院深度比及高度比均係設計建築師簽證項目，原處分機關不予審查。此亦有 85 年 8 月 12 日第 1 次變更設計申請書及臺北市建造執照（變更設計）設計建築師簽證負責項目表等影本附卷可稽。依上開「建造執照（變更設計）審查表」影本記載，其中類別「二、都市計畫」之審查項目第 8 項「建物高度是否符合規定」之審查結果欄蓋有「建築師簽證」之戳記，另「臺北市建造執照（變更設計）設計建築師簽證負責項目表」記載，其中必須簽證項目「2. 建築物高度（1）建築技術規則日照陰影（2）前後側院深度比及高度比」附記欄為空白，而該表亦記載「『附記』欄空白即表示該項目業經設計建築師簽證完竣，主管建築機關不予審查。」是訴願人就此主張，亦難採憑。另訴願人主張為避免建物空置，成為廢物，希望能以罰鍰處理乙節，並非本件訴願審議範圍，併予敘明。從而，原處分機關以 95 年 3 月 20 日北市工建字第 09562603500 號函否准訴願人所請，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

八、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 14 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)