

訴 願 人 劉○○

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 99 年 3 月 8 日北市都建字第 09965619900 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市中山區合江街 20 巷 35 號 2 樓建築物（下稱系爭建物），領有 71 使字第 0539 號使用執照，依使用執照原核准圖說，系爭建物東（右）側外牆緊鄰地界線建築並無開口之設計，經原處分機關查認訴願人未經核准擅自於系爭建物外牆開口（窗），違反建築法第 73 條第 2 項及建築技術規則建築設計施工編第 45 條規定，乃依建築法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以民國（下同）99 年 3 月 8 日北市都建字第 09965619900 號函通知訴願人，限期於文到 30 日依規定改善完成。該函於 99 年 3 月 12 日送達，訴願人不服，於 99 年 3 月 23 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；在縣（市）為縣（市）政府。」第 73 條第 2 項、第 3 項及第 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 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 97 條規定：「有關建築規劃、設計、施工、構造、設備之建築技術規則，由中央主管建築機關定之。」

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）第七十三條第四項規定訂定之。」第 8 條第 6 款規定：「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……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。」

建築技術規則總則編第 1 條規定：「本規則依建築法（以下簡稱本法）第九十七條規定訂定之。」第 3 條規定：「建築物之設計、施工、構造及設備，依本規則各編規定……。」

建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 22 款規定：「本編建築技術用語，其他各編得適用，其定義如下……二十二、外牆：建築物外圍之牆壁。」第 45 條第 2 款規定：「建築物外牆開設門窗、開口，廢氣排出口或陽臺等，依下列規定……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。但外牆或陽臺外緣距離境界線之水平距離達一公尺以上時，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。有關臺北市（以下簡稱本市）一定規模以下建築物免辦理變更使用執照之管理，依本辦法規定；本辦法未規定者，適用其他法規之規定。」第 6 條第 9 款規定：「建築物變更使用行為與原核定使用不合，屬下列情形之一者，免辦理變更使用執照。但應經主管機關審查同意，始得變更使用 ……九 總樓層數在五層以下建築物之外牆變更。」第 10 條第 1 項第 1 款規定：「依第六條第九款申請變更使用，應符合下列規定：一 符合建築技術規則建築設計施工編第四十五條規定。」

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、本件訴願理由略以：

- (一) 依建築法第 73 條第 2 項規定，其禁止者為變更主要結構或與原定使用不合之變更行為，其目的在維護建築物本體之使用目的及安全，但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。
- (二) 系爭建物開窗處為浴室，窗戶僅 80 乘 80 公分長寬，供浴室通風之用，並未變更建築物主要構造，亦在本體使用目的範圍；同時，開窗處之外牆係臨長寬各約 20 公尺之空地，其中僅臨系爭建物外牆約 2 乘 20 公尺長寬之空地，為訴願人共同共有之基地，現由 1 樓住戶闢為花園，其餘空地則長久供私人停車場使用，根本無影響鄰屋居住安全之可能。因此，系爭建物開窗未違建築法及建築技術規則之規定，符合建築物本體之使用目的，亦未變更建築物本體之主要結構，為所有權人合法之管理處分行為。
- (三) 系爭建物另一側亦有其他住戶外牆開窗，未見檢舉人有任何異議，其純係以侵害他人為目的而舉發。

三、查原處分機關查認訴願人所有系爭建物領有 71 使字第 0539 號使用執照，依使用執照原核准圖說，系爭建物東（右）側外牆無開口之設計，惟訴願人未經核准擅自於系爭建物外牆開口（窗），有 71 使字第 0539 使用執照存根、使用執照原核准圖說 2-4 樓平面圖、右側立面圖及原處分機關現場勘查照片等影本附卷可稽。是本件違章事證明確，堪予認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭外牆開口（窗）合於建築法第 73 條第 2 項但書規定及系爭建物開窗處之外牆係臨長寬各約 20 公尺之空地，無影響鄰屋居住安全之可能，因此系爭建物外牆開口（窗）合於建築技術規則建築設計施工編第 45 條第 2 款但書規定等節。查本案經原處分機關調閱上開使用執照原核准圖說，發現系爭建物外牆開窗位置係建物東（右）側外牆，該外牆緊鄰地界線建築，有上開使用執照原核准圖說 2-4 樓平面圖、右側立面圖附卷可稽。而系爭建物外牆既係緊鄰地界線建築，即難遽認該外牆外緣距離境界線之水平距離達 1 公尺以上，而合於建築技術規則建築設計施工編第 45 條第 2 款但書規定。復按總樓層數在 5 層以下建築物之外牆變更，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第 6 條規定，固得免辦理變更使用執照，惟依同條但書規定及同辦法第 10 條第 1 款規定，仍應經主管機關審查同意及符合建築技術規則建築設計施工編第 45 條規定者，始得變更使用，然查訴願人就系爭建物外牆開口（窗）並未向主管機關提出申請，且

如前述系爭建物外牆開口（窗）亦不符合建築技術規則建築設計施工編第 45 條規定，則其無建築法 73 條第 2 項但書所稱「建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限」之適用，應可認定。另訴願人亦不得以他人涉有違規事實，而邀免其公法上之義務，訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、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 蔡 立 文（公出）
副主任委員 王 曼 萍（代理）
委員 劉 宗 德
委員 陳 石 獅
委員 戴 東 麗
委員 林 勤 綱
委員 柯 格 鐘
委員 范 文 清

中 華 民 國 99 年 5 月 13 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行

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）