

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 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108年1月23日北市都建字第 10831652042號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人所有本市文山區○○路○○號建築物（下稱系爭建物，領有78使字xxxx號使用執照，為地下1層地上5層共1棟10戶之RC造建築物）之地下1層有未經申請許可擅自於外牆開口之情事，涉有違反建築法第73條第 2項規定，原處分機關以民國（下同）106年6月16日北市都建字第 10634252000號函通知訴願人於文到30日內檢具相關事證證明變更時間，或恢復原狀向原處分機關報驗，或檢具建築師或專業技師簽署之結構安全證明文件，報由原處分機關核處，屆期仍未回復或補辦手續即依建築法規定查處。該函於106年6月23日送達，經訴願人於106年8月24日檢送106年7月13日建築物外牆變更切結書予原處分機關略以：「本市文山區○○路○○號○○樓建築物，.....為回覆北市都建字第 10634225000號來函，本建物外牆立面之變更部分，未符合原核准，係84.06.28公寓大廈管理條例公布施行前即已變更為現況，非屬本次施作範圍，檢具未違反公寓大廈管理條例第八條之規定切結辦理。.....。」原處分機關乃以 106年8月31日北市都建字第10638570700號函復訴願人略以：「.....說明：.... ..二、旨案經查本局前以 106年6月16日北市都建字第10634252000號函限期改善在案（諒達），經來函說明：『.....本建物外牆立面之變更部分，未符合原核准，係84.06.28公寓大廈管理條例公布施行前即已變更為現況.....』，倘意指案址地下 1樓所涉擅自變更（外牆開口）之行為，係民國84年 6月28日前即已變更為現況，惟因本案涉及結構安全疑慮，為免影響公共安全，仍請提出結構安全證明，否則本局仍將依建築法規定查處。」該函於106年9月7日送達，因未獲回應，原處分機關嗣以107年 6月20日北市都建字第1076088986號函命訴願人於文到10日內改善或補辦手續並報原處分機關核備，倘逾期未辦理將依法裁處，該函於107年6月26日送達。嗣訴願人向臺北市議會市民服務中心陳情，原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）依協調會議結論，以107年9月21日北市都建使字第1076117758號函通知訴願人於文到 2個月內檢具委由建築師或結構技師提出結構安全證明送建管處憑辦，否則將依法續處。訴願人居期仍未改善，且未檢具建築師或專業技師簽署之結構安全證明文件報由原處分機關核處，原處分機關審認訴願人違反建築法第73條第 2項規定，爰依同法第91條第1項第1款及臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準等規定，以108年1月23日北市都建字第10831652042號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）6萬元罰鍰，並限於文到次日起30日內改善或檢具建築師或專業技師簽署之結構安全證明文件報由原處分機關核處。原處分於108年1月25日送達，訴願人不服，於108年 2月26日向本府提起訴願，3月13日補正訴願程式，5月10日、7月15日及 9月10日補充訴願理由及資料，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、查本件訴願人提起訴願日期（108年2月26日）距裁處書送達日期（108年1月25日）雖已逾30日，惟因訴願人前向臺北市議會市民服務中心陳情，應認訴願人於法定期間內對原

處分已有不服之意思表示，尚無訴願逾期之問題，合先敘明。

二、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9條規定：「本法所稱建造，係指左列行為：一、新建：為新建造之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者。二、增建：於原建築物增加其面積或高度者。但以過廊與原建築物連接者，應視為新建。三、改建：將建築物之一部分拆除，於原建築基地範圍內改造，而不增高或擴大面積者。四、修建：建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架及屋頂，其中任何一種有過半之修理或變更者。」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。」

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8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：……八、建築物之共同壁、分戶牆、外牆、防空避難設備、機械停車設備、中央系統空氣調節設備及開放空間，或其他經中央主管建築機關認定項目之變更。」

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。」第5條第1項規定：「建築物變更一定規模以下之主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間或其他與原核定不合之變更，應依附表二之一之申請程序辦理。」第7條規定：「依第五條申請變更使用，如涉及外牆變更者，該公寓大廈管理規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向本府報備有案者，應依該規約或決議之限制辦理。」第9條規定：「依本辦法申請變更之項目，同時涉及室內裝修者，得合併於室內裝修申請案辦理。其得同時申請之變更項目，由都發局定之。前項申請變更之項目合併於室內裝修申請案辦理者，由都發局委託之室內裝修審查機構併同審查之。」第12條規定：「依本辦法規定簽證之書圖，都發局除進行行政審查外，專業技術部分應由建築師或專業工業技師簽證負責；都發局得隨時進行抽查考核。前項抽查考核作業程序，由都發局定之。」

附表二之一 一定規模以下建築物變更項目及申請程序對照表（節錄）

變更項目	變更主項目	其他與原核定使用不合之變更
		外牆
	變更細項目	開口、穿孔或剔槽者 其他之開口、穿孔或剔槽者
申請程序		△
備註		應符合本辦法相關規定。

符號說明：

「△」：指免申請變更使用執照，需權利證明文件，由開業建築師簽證負責後，准予進行施工。工程完竣後，檢附圖說文件報請都發局審核。

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……。」

- 三、本件訴願及補充理由略以：訴願人於86年購買系爭建物，即為目前現狀，一直沒有改變過。105年辦理室內裝修時，有將入口右側由前屋主所開兩扇大窗戶涉及違規開口部分，併一定規模以下免變外加結構技師簽證，於106年6月5日取得室內裝修合格證明；106年間系爭建物被檢舉同一面牆壁下方的小氣窗違法開口，原處分機關承辦人員現場會勘時說明只需開立切結書即可，訴願人於106年7月13日已簽立切結書，訴願人對於原處分機關之行政指導應有信賴保護，請求撤銷原處分。
- 四、本件系爭建物之地下層有未經申請許可擅自於外牆開口之情事，有78使字XXXX號使用執照存根及其竣工圖、106年6月2日現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 五、至訴願人主張其於105年辦理室內裝修時，有將入口右側由前屋主所開兩扇大窗戶涉及違規開口部分，合併室內裝修申請案辦理一定規模以下建築物免辦理變更使用執照及結構技師簽證，於106年6月5日取得室內裝修合格證明；系爭建物同一牆壁下方的小氣窗開口，已依原處分機關要求書立切結書，信賴原處分機關的行政指導云云。經查：
 - (一)按建築法第7條第2項及第3項規定，有建築法第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；但建築物在一定規模以下之使用變更，得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規定辦理；又建築物外牆之變更屬其他與原核定不合之變更，依同管理辦法第5條第1項規定，應依該法條附表二之一之申請程序辦理；違反者，依建築法第91條第1項第1款規定，得對建築物所有權人、使用人等處罰。
 - (二)經查本件系爭建物之地下層有於外牆開口之情事，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5條規定，應依該法條附表二之一「一定規模以下建築物變更項目及申請程序對照表」之「其他與原核定使用不合之變更—外牆—開口、穿孔或剔槽者—其他之開口、穿孔或剔槽者」之變更項目程序，並檢附代號F1之應備書圖文件辦理，意即免申請變更使用執照，需權利證明文件，由開業建築師簽證負責後，准予進行施工，工程完竣後，檢附圖說文件報請原處分機關審核。惟查訴願人並未就系爭建物之地下1層提出申請，擅自於外牆開口，即與建築法第73條第2項規定不符。次查原處分機關以107年6月20日北市都建字第1076088986號函請訴願人於文到10日內恢復原狀或檢具建築師或專業技師簽署之結構安全證明文件，報由原處分機關核處，該函於107年6月26日送達訴願人，惟訴願人逾改善期限仍未改善，依法即應受罰；原處分機關審認訴願人違反建築法第73條第2項規定，依同法第91條第1項第1款規定予以裁罰，應無違誤。至訴願人主張其領得室內裝修合格證明及立切結書等節，經查上開訴願人檢具之相關資料為系爭建物1樓（即地上1層）部分之建築物室內裝修合格證明及地上1層牆面變更項目之一定規模以下建築物免辦理變更使用執照之併案申請竣工審查、結構技師簽證、系爭建物1樓外牆變更部分之切結書，凡此與本件系爭建物之地下層部分違反建築法之情事無涉；訴願主張，不足採據。從而，原處分機關處訴願人6萬元罰鍰，並限於文到次日起30日內改善或檢具建築師或專業技師簽署之結構

安全證明文件報由原處分機關核處，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

六、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	袁秀慧
委員	張慕貞
委員	范文清
委員	王韻茹
委員	吳秦雯
委員	王曼萍
委員	陳愛娥
委員	盛子龍
委員	洪偉勝
委員	范秀羽

中華民國 108 年 10 月 9 日
如只對本決定罰鍰部分不服者，得於本決定書送達之次日起 2個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路1段248號）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。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101號）