

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，不服原處分機關民國 102 年 3 月 11 日北市都建字第 10262058100 號

函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市大同區○○○路○○段○○號○○樓之○○建物（下稱系爭建物），領有 66 使字 xxxx 號使用執照，依使用執照核准圖說，系爭建物外牆有未經申請許可擅自變更開口之情形，違反建築法第 73 條第 2 項規定，原處分機關乃以民國（下同）102 年 1 月 9 日北市都建

字第 10261952600 號函請訴願人於文到 30 日內以書面陳述意見，該函於 102 年 1 月 15 日送達。

嗣原處分機關於 102 年 3 月 5 日派員進行現場勘查時，發現訴願人仍未完成改善，乃依建築法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 102 年 3 月 11 日北市都建字第 10262058100 號函，處訴願人新臺幣

（下同）6 萬元罰鍰，並限於文到 30 日內依原核准圖說改善完成或申請變更使用執照。該函於 102 年 3 月 15 日送達，訴願人不服，於 102 年 3 月 25 日向本府提起訴願，5 月 6 日補充訴願理由

，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……。」「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。」

行政程序法第 68 條第 1 項規定：「送達由行政機關自行或交由郵政機關送達。」第 72 條第 1 項前段規定：「送達，於應受送達人之住居所、事務所或營業所為之。」第 73 條第 1 項規定：「於應送達處所不獲會晤應受送達人時，得將文書付與有辨別事理能力之同居人、受僱人或應送達處所之接收郵件人員。」第 74 條規定：「送達，不能依前二條規定為之者，得將文書寄存送達地之地方自治或警察機關，並作送達通知書兩份，一份黏貼於應受送達人住居所、事務所、營業所或其就業處所門首，另一份交由鄰居轉交或置於該送達處所信箱或其他適當位置，以為送達。前項情形，由郵政機關為送達者，得將文書寄存於送達地之郵政機關。……。」

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、本件訴願及補充理由略以：

（一）系爭建物於 66 年竣工，迄今 36 年，訴願人因該建築物之浴室有對外窗口，方於 83 年 3 月購買此屋，至 101 年均無擅自變更外牆開口情事，後因房屋老舊滲水才決定進行修繕。

（二）訴願人於原處分機關裁罰前，確實沒有收到任何通知或招領單前往領取掛號郵件，致無從知悉原處分機關前揭 102 年 1 月 9 日北市都建字第 10261952600 號通知陳述意見函，更遑論遵照原處分機關之指示改善或補辦手續；且卷附原處分機關之送達證書並沒有訴願人已簽收或收到通知之證明，前開函送達不合法，請撤銷原處分。

三、查系爭建物領有 66 使字 XXXX 號使用執照，依使用執照核准圖說，系爭建物外牆有未經許可擅自變更開口之情事，有系爭建物使用執照存根、使用執照竣工圖說（10 樓平面圖）及原處分機關 101 年 12 月 27 日、102 年 3 月 5 日現場勘查照片等影本附卷可稽。是本件違規

事證明確，堪予認定。

四、至訴願人主張其於 83 年購買系爭建物時，前揭外牆開口即已存在，其並無擅自於該建築物外牆變更開口之情事云云。按訴願人之主張縱令屬實，惟此係訴願人與出賣人間之民事問題，尚難據此而解免其公法上所應負之責任；即訴願人既為系爭建物之所有權人及使用人，依法負有合法使用系爭建物之義務，尚不得以此為由，主張免責。另訴願人主張其於原處分機關裁罰前，確實沒有收到任何通知或招領單前往領取掛號郵件，致無從知悉原處分機關前揭 102 年 1 月 9 日北市都建字第 10261952600 號通知陳述意見函，更遑論遵照原處分機關之指示改善或補辦手續；且卷附原處分機關之送達證書並沒有訴願人已簽收或收到通知之證明，前開通知陳述意見函送達不合法，請撤銷原處分乙節。按行政機關對於文書之送達，若不能採取直接送達、間接送達（補充送達）或留置送達，得以寄存送達之方式為之，行政程序法第 74 條定有明文。本件原處分機關係爭通知陳述意見函係以訴願人之戶籍地址（臺北市大同區○○○路○○段○○號○○樓之○○）交由郵政機關投遞，因未獲會晤訴願人本人，亦無受領文書之同居人、受僱人或應送達處所之接收郵件人員，遂採取寄存送達之方式為之，於 102 年 1 月 15 日送達，將系爭通知陳述意見函寄存於○○郵局，經該郵政機關製作送達通知書 2 份，1 份黏貼於應受送達人門首，另 1 份置於該送達處所信箱或其他適當位置，以為送達，有該函送達證書影本在卷可憑，訴願人尚難以其未收到通知或未簽收為由，冀邀免責。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，並限於文到 30 日內依原核准圖說改善完成或申請變更使用執照，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

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 丁 庭 宇（公出）

委員 蔡 立 文（代理）

委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 柯 格 鐘

委員 王 韻 茹

委員 傅 玲 靜

中華民國 102 年 7 月 19 日市長 郝龍斌

法務局局長 蔡立文決行

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：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號）