

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因申請建築物戶數變更事件，不服原處分機關民國 103 年 8 月 18 日北市都建字第 103686

17300 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人為本市文山區○○街○○號○○樓建築物（領有 86 使字第 xxxx 號使用執照，下稱系爭建物）之所有權人，委託○○事務所於民國（下同）103 年 5 月 12 日向原處分機關申請系爭建物戶數由 1 戶變更為 2 戶。案經原處分機關審認該申請案有所需文件未齊備之情事，爰由所屬本市建築管理工程處以 103 年 5 月 19 日北市都建使字第 10367118100 號函請訴願人補正，訴願

人委由○○事務所檢送系爭建築物所屬臺北市○大樓（下稱○○大樓）第 3 屆第 1 次、第 2 次臨時區分所有權人會議紀錄等相關資料以資補正。嗣經原處分機關審認該補正資料尚有不齊備應予補正之處，復以 103 年 6 月 18 日北市都建字第 10364186200 號函通知訴願人略以：「

..

....說明：一、第 1 次區分所有權人會議無分戶之議題，請澄清。二、申請分戶倘規約並無規定列為急迫情事召開臨時會可公告 2 日外，餘均依公寓大廈管理條例第 30 條第 1 項規定公告需 10 日。三、另倘前 2 項疑義解決後，仍請依規定檢附說明書、檢附『倘有不實，申請人願負法律責任』切結書。」訴願人於 103 年 8 月 1 日再次補正申請資料。復經原處分機關以 103 年

8 月 18 日北市都建字第 10368617300 號函通知訴願人略以：「.....說明：.....二、按公寓大廈管理條例第 30 條第 2 項規定：『管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。』是除了管理委員之選任事項法有明定不得以臨時動議提出外，餘均得以臨時動議提出，先予敘明。三、查旨揭分戶事項雖可以臨時動議提出，惟仍應符合公寓大廈管理條例第 31 條、32 條規定，即第 1 次區分所有權人會議需有論及分戶議案議題內容並有書面載明，並於第 2 次區分所有權人會議仍繼續討論該議案時，方符合公寓大廈管理條例第 32 條第 1 項之規定。四、另依所檢附第 2 次會議簽到名冊僅有 17 戶簽到，與區分所有權

人會議紀錄內容（26 戶）似有不吻合。五、倘前諸項疑義解決後，仍請依規定檢附『倘有不實，申請人願負法律責任』切結書.....。」訴願人不服該函，於 103 年 9 月 17 日向本府提起訴願，103 年 10 月 27 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按公寓大廈管理條例第 31 條規定：「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。」第 32 條規定：「區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前項決議之會議紀錄依第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立.....。」

臺北市道路命名及門牌編釘自治條例第 11 條規定：「領有使用執照或其他合法建築物，其門牌之增編、併編，應由建築物所有權人向主管建築機關申請核准變更後，再行辦理。前項建築物屬公寓大廈，其規約對於增編戶數有規定者，依規約之規定辦理；規約未規定者，除具有獨立使用出入口之地面層外，應依下列方式之一辦理，始得申請主管建築機關增編戶數：一、經區分所有權人會議決議同意。二、取得使用同一出入口全數樓層過半數戶數之區分所有權人書面同意。第一項建築物屬五層樓以下非供公眾使用者，所有權人得依所有權狀記載向轄區戶政事務所申請樓層門牌之增編、併編。」

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：「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。前項申請變更項目屬應辦理一定規模以下變更審查許可者，應檢附附表二之二規定之相關文件；屬免辦理一定規模以下變更審查許可者，得逕予變更使用，但仍須符合公寓大廈管理條例第十一條第一項規定。」

第 6 條規定：「依前條申請變更使用，如涉及戶數變更者，並應符合下列規定：一、戶數變更後各戶應有獨立之出入口；分戶牆之構造應以具有一小時以上防火時效之防火牆及防火門窗等防火設備與該處之樓板或屋頂形成區劃分隔。二、戶數變更後各戶專有部分樓地板面積應在三十平方公尺以上；各戶衛生設備數量應符合建築技術規則建築設備編規定。三、公寓大廈之專有部分申辦變更戶數涉及共用部分之變更者，該公寓大廈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。」

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：原處分機關認為訴願人分戶申請案應有區分所有權人會議決議，惟訴願人申請案僅涉及專有部分，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、第 6 條僅規定涉及共用部分之分戶申請要區分所有權人會議決議，原處分機關實有逾越上開規定之嫌；況訴願人分戶議案前因 100 年 11 月 28 日○○大樓區分所有權人會議出席人數不足流會，其後重新於 100 年 11 月 30 日召集會議時提出分戶臨時動議，並無不合，也經該次會議 26 戶出席 25 戶同意決議通過；原處分說明四認定該次會議簽到戶數僅 17 戶，係因訴願人前申請案檢附會議紀錄時誤與前次會議紀錄混用所致；又系爭建物同層其他建物也已申請分戶在案，獨對系爭建物拒絕，有違反行政程序法第 6 條平等原則之嫌；另訴願人係申請分戶而非申請門牌編釘，故本件無臺北市道路命名及門牌編釘自治條例第 11 條之適用。

三、查原處分機關嗣依訴願人 103 年 12 月 16 日再次提出之戶數變更申請，審認該申請文件及建築師簽證無影響建築物結構安全之顧慮等情，而以 103 年 12 月 26 日北市都建字第 10371

007000 號函通知訴願人同意備查。是訴願人就此所提之訴願，已無實益，應認訴願為無理由。

四、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 楊 芳 玲
委員 王 曼 萍
委員 劉 宗 德
委員 紀 聰 吉
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 傅 玲 靜

中華民國 104 年 1 月 21 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

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。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區文林路 725 號）

