

臺北市政府 113.09.09. 府訴三字第 1136083611 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○○○○管理委員會

代 表 人 ○○○（受區分所有權人○○○○股份有限公司指派擔任公寓
大廈主任委員會主任委員）

送 達 代 收 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因申請變更使用執照事件，不服原處分機關民國 113 年 6 月 6 日北市都
建字第 1136132495 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市大安區○○○路○○段○○號建築物（下稱系爭建物），領有 xxx 使字第 xxxx 號
使用執照，為 1 幢 1 棟地上 19 層地下 6 層共 80 戶之鋼筋混凝土造建築物，
核准用途為集合住宅等，訴願人為系爭建物之公寓大廈管理組織。前經原處分機關查
認系爭建物屋突 1 層、2 層、3 層有未經申請許可，擅自以金屬、玻璃等材質，
將屋頂突出物各層透空遮牆之透空處加裝金屬窗框及玻璃窗面，違反建築法第 25 條
規定，乃依同法第 86 條規定，分別以民國（下同）111 年 11 月 3 日北市都建字
第 1116190058 號、1116190273 號、1116190503 號函通知訴願人應予拆除；復經原
處分機關查認系爭建物屋頂平台有未經申請許可，擅自以金屬、鋼骨等材質，搭建框
架並於框架上方安裝樓板，違反建築法第 25 條規定，乃依同法第 86 條規定，以 1
13 年 2 月 23 日北市都建字第 1136094040 號函通知訴願人應予拆除。嗣訴願人
委由簡志聰建築師於 113 年 5 月 30 日檢具變更使用執照申請書等相關文件，變
更使用說明書記載「1. 新增屋頂框架，併案辦理變更使用執照。2. 新增立面透空遮
牆。」就系爭建物屋突 1 層、2 層、3 層向原處分機關申請變更使用執照（下稱
系爭申請案）。案經原處分機關審認訴願人申請變更範圍已涉及增加樓地板面積，依
建築法第 9 條第 2 款增建規定應辦理建造執照，非屬申請變更使用執照範疇，且
未依臺北市建築管理自治條例第 30 條規定檢附建築物權利證明文件，以 113 年 6
月 6 日北市都建字第 1136132495 號函（下稱原處分）駁回訴願人系爭申請案。訴
願人不服，於 113 年 6 月 19 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……。」第 4 條規定：「本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」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 25 條規定：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。……」第 28 條規定：「建築執照分左列四種：一、建造執照：建築物之新建、增建、改建及修建，應請領建造執照。二、雜項執照：雜項工作物之建築，應請領雜項執照。三、使用執照：建築物建造完成後之使用或變更使用，應請領使用執照。四、拆除執照：建築物之拆除，應請領拆除執照。」第 101 條規定：「直轄市、縣（市）政府得依據地方情形，分別訂定建築管理規則，報經內政部核定後實施。」

臺北市建築管理自治條例第 1 條規定：「本自治條例依建築法（以下簡稱本法）第一百零一條規定制定之。」第 30 條第 1 項、第 2 項規定：「建築物申請變更使用執照時，應備具申請書及下列文件：一、建築物使用執照影本或謄本或其他相關證明文件。二、建築物權利證明文件：建物所有權狀影本、建築改良物勘測成果表。三、土地權利證明文件：基地面積調整、變更地號者應檢附土地所有權狀影本及土地使用權利證明書。四、土地使用分區證明文件。五、圖樣：變更樓層平面圖、面積計算表、位置圖、現況圖。六、主要構造強度、防火避難設施、消防設備及防空避難與停車空間之檢討說明。七、其他有關之文件及計算書。」「前項申請變更使用無需施工者，經主管建築機關審查合格後，發給變更使用執照或核准變更使用文件；其須施工者，於發給同意變更文件後始得施工，並於建築物使用類組及變更使用辦法規定之期限施工完竣報主管建築機關竣工勘驗合格後，發給變更使用執照或核准變更使用文件。……」

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：訴願人因系爭建物屋突 1 層、2 層、3 層及屋頂平台有涉及公共安全及管理維護需求，欲向原處分機關申請辦理變更使用執照，於屋突 1 層新增 3 分之 2 以上之透空立體構架，卻經原處分機關駁回申請。系爭建物屋突 1 層框架物，依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 10 款屋頂

突出物規定，突出於屋面附屬建築物及雜項工作物，有關第 5 目及第 1 目及第 6 目之屋頂突出物水平投影面積之和，經檢討不超過建築面積 30%。本案未增加原領使用執照之樓地板面積，依建築法第 28 條建築執照規定，非屬其第 1 款申請建造執照範疇，屬第 3 款申請使用執照（變更使用執照）範疇，原處分之認定實有違誤，請撤銷原處分。

三、查訴願人以系爭申請案向原處分機關申請變更使用執照，經原處分機關審核變更範圍屋突層已涉及增加樓地板面積，屬建築法第 9 條第 2 款增建行為，非屬申請變更使用執照範疇，有系爭建物 xxx 使字第 xxxx 號使用執照及屋突各層竣工照片、原處分機關 111 年 11 月 3 日北市都建字第 1116190058 號、1116190273 號、1116190503 號函及 113 年 2 月 23 日北市都建字第 1136094040 號函、訴願人 113 年 5 月 30 日變更使用執照申請書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭申請案未增加原領使用執照之樓地板面積，非屬建築法第 28 條第 1 款之申請建造執照範疇，屬同法條第 3 款之申請（變更）使用執照範疇；系爭建物屋突 1 層框架物，依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 10 款屋頂突出物規定，有關該條款第 5 目及第 1 目及第 6 目之屋頂突出物水平投影面積之和，經檢討不超過建築面積 30%云云。經查：

- (一) 按於原建築物增加其面積或高度者，為建築物增建行為；建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除；建築物之增建，應請領建造執照；揆諸建築法第 9 條第 2 款、第 25 條、第 28 條第 1 款等規定自明。
- (二) 系爭申請案經原處分機關就其申請書進行審查，查認訴願人申請變更使用執照應備具之建築物權利證明文件未齊備，再者訴願人未經申請許可即已擅自以金屬、鋼骨等材質搭建其所申請之框架（下稱系爭框架），且於系爭框架上方安裝樓板，形成類似於樓地板之平面，前經臺北市建築管理工程處違建查報隊（下稱違建查報隊）查屬新違建，經原處分機關以 113 年 2 月 23 日北市都建字第 1136094040 號函通知訴願人應予拆除在案，嗣違建查報隊於 113 年 5 月 25 日再次前往現場查勘時，訴願人已將系爭框架上方安裝之樓板拆除，惟仍保留系爭框架未拆除。原處分機關審認訴願人係藉由申請變更使用執照，欲將已擅自設置之系爭框架就地合法，以脫免系爭框架遭強制拆除；且就系爭建物屋突原先查報之狀態，訴願人在系爭框架上安裝樓板，經查報後始將樓板拆除，認為訴願人增設系爭框架之目的實係為增加樓地板面積，而非其所稱「於屋突 1 層新增 3 分之 2 以上之透空立體構架」。至訴願人主張系爭

建物屋突 1 層框架物，屬依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 10 款屋頂突出物規定一節，按建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 10 款規定：「屋頂突出物：突出於屋面之附屬建築物及雜項工作物：（一）樓梯間、昇降機間、無線電塔及機械房。（二）水塔、水箱、女兒牆、防火牆。（三）雨水貯留利用系統設備、淨水設備、露天機電設備、煙囪、避雷針、風向器、旗竿、無線電桿及屋脊裝飾物。（四）突出屋面之管道間、採光換氣或再生能源使用等節能設施。（五）突出屋面之三分之一以上透空遮牆、三分之二以上透空立體構架供景觀造型、屋頂綠化等公益及綠建築設施，其投影面積不計入第九款第一目屋頂突出物水平投影面積之和。但本目與第一目及第六目之屋頂突出物水平投影面積之和，以不超過建築面積百分之三十為限。（六）其他經中央主管建築機關認可者。」係因設備特性上必須設於屋面以上（如露天機電設備為機能上之需求透空、散熱；風向器、旗竿之作用在於利用風力；避雷針需向上延伸作為建築物最高點始能發揮作用等），有因屋面安全應有之突出物（如水塔、水箱、女兒牆、防火牆等），有為活化屋頂之使用、增加造型自由度者（如該條款第 5 目），該等附屬建築物及雜項工作物共通點為立於屋頂平台可見其外觀或形狀；而該條款第 5 目之「突出屋面之 2 / 3 以上透空立體構架」，其用途以供景觀造型、屋頂綠化等公益及綠建築設施為限。惟查訴願人申設之系爭框架，性質上非屬建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 10 款第 1 目至第 4 目所定突出於屋面之附屬建築物及雜項工作物，且訴願人係將系爭框架設置於屋頂突出物之內部，自屋突外部屋頂平台上無法看見其存在，其用途並非「供景觀造型、屋頂綠化等公益及綠建築設施」，與該條款第 5 目規定屋頂突出物之要件不符。是原處分機關審認變更範圍已涉及增加樓地板面積，屬建築法第 9 條第 2 款增建行為，非屬申請變更使用執照範疇，駁回訴願人系爭申請案，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、另訴願人就原處分申請停止執行 1 節，業經本府審認並無訴願法第 93 條第 2 項規定得停止執行之情形，以 113 年 7 月 8 日府訴三字第 1136083916 號函復訴願人在案，併予敘明。

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。

主任委員 議委員會主任委員 連 堂 凱（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽
委員 邱 駿 彥
委員 宮 文 祥

中 華 民 國 113 年 9 月 9 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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：臺北市士林區福國路 101 號）