

訴 願 人 邱○○

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 97 年 10 月 31 日北市都建字第 09764205800 號

函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市松山區北寧路○○號建築物，領有 74 使字第 xxxx 號使用執照，原核准用途為一般零售業，經原處分機關於民國（下同）97 年 10 月 29 日派員勘查現場，發現系爭建築物有擅自變更外牆之情事，認已違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定

，以 97 年 10 月 31 日北市都建字第 09764205800 號函通知訴願人於文到次日起 1 個內改善回復，

並檢具建築師或專業技師出具結構安全證明文件報原處分機關核處，或補辦變更使用執照手續。上開函於 97 年 11 月 5 日送達，訴願人不服，於 97 年 11 月 26 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 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。」「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 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，其定義如左：……二十二、外牆：建築物外圍之牆壁。」

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）訴願人自 74 年間購入系爭建築物，從未更改破壞屋內或屋外任何建築物的結構。系爭建築物歷經大大小小颱風和地震的考驗，毫無安全的問題。

（二）此事係屬 74 年以前的事，訴願人毫無知悉，絕無涉有擅自更改外牆乙事。

三、查原處分機關查認訴願人所有系爭建築物原有外牆未經核准，擅自拆除後外移並新作外牆之變更情形，有 74 使字第 xxxx 號使用執照存根、原核准 1 樓平面圖及原處分機關勘查現場照片等影本附卷可稽。

是本件違章事證明確，洵堪認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其自 74 年間購入系爭建築物後從未更改破壞屋內或屋外任何建築物的結構，此事係屬 74 年以前的事云云。按依前揭建築法第 73 條第 2 項、建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條規定，建築物外牆之變更應申請變更使用執照，俟取得變更使用執照之許可始得變更使用。查本件系爭建築物外牆之變更自始均未依建築法規定向主管建築機關申請變更使用執照，即擅自為之，即屬違法；縱於 74 年間即有變更，然依 74 年當時之建築法第 73 條後段規定，非經領得變更使用執照，亦不得變更其使用；而訴願人既為系爭建築物之所有權人，其應申請變更使用執照而未申請之違規情形，持續迄原處分機關為本件違規認定前仍未為改善或補辦手續，原處分機關據以處分，並無違誤。訴願人就此主張，尚難採據。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 陳 業 鑫

副主任委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 陳 石 獅

委員 陳 媛 英
委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 林 勤 綱
委員 賴 芳 玉
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清

中 華 民 國 98 年 3 月 12 日市長 郝龍斌公假
副市長 吳清基代行

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫決行

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）