

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 104 年 3 月 11 日北市都建字第 10371153200 號

裁處書及第 10371153201 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

一、關於 104 年 3 月 11 日北市都建字第 10371153200 號裁處書部分，訴願駁回。

二、關於 104 年 3 月 11 日北市都建字第 10371153201 號函部分，訴願不受理。

事 實

一、原處分機關查認本市中山區○○○路○○號、○○號等建物（下稱系爭建物）領有 67 使字 xxxx 號使用執照（下稱系爭使用執照），其 1 樓核准用途為「店舖、門廳、停車場」，經原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱本市建管處）於民國（下同）103 年 6 月 3 日派員現場勘查，查認案外人○○○所有本市中山區○○○路○○號○○樓之停車空間，未經核准擅自作為店舖營業使用，與系爭使用執照原核准圖說不符，違反建築法第 73 條第 2 項規定，原處分機關乃以 103 年 6 月 13 日北市都建字第 10367223800 號函命

案

外人○○○於文到次日起 3 個月內恢復原狀或申辦變更使用執照，該函於 103 年 6 月 17

日

送達。嗣原處分機關於複查後，審認訴願人及案外人○○○為系爭建物之所有權人，其

1 樓有拆除汽車升降設備、占用車道及破壞防火區劃等情事，且逾原處分機關 103 年 6 月 13 日北市都建字第 10367223800 號函之改善期限而仍未改善，違反建築法第 73 條第 2 項

規

定，乃依同法第 91 條規定，以 103 年 9 月 24 日北市都建字第 10369445000 號裁處書，處

訴

願人及案外人○○○新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善。案外人○○○不服，向本府提起訴願；嗣經原處分機關重新審查後，審認原處分之處分對象有誤，乃以 103 年 12 月 3 日北市都建字第 10364558800 號函自行撤銷上開裁處書，並經

本

府以 104 年 1 月 8 日府訴二字第 10409000200 號訴願決定：「訴願不受理。」在案。

二、嗣原處分機關查認系爭建物 1 樓共有部分為訴願人及案外人○○○、○○○、○○○、

○○○等 5 人（下稱訴願人及案外人○君等 5 人）共有，且確有未經核准擅自變更車道及汽車升降機等情事，乃以 103 年 12 月 3 日北市都建字第 10364558801 號函通知訴願人及案

外人○君等 5 人，於文到次日起 15 日內陳述意見或依原核准圖說恢復原狀或申辦變更使用執照，惟未獲其等回應，且逾改善期限而仍未改善。原處分機關審認訴願人及案外人○君等 5 人違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃依同法第 91 條規定，以 104 年 3 月 11 日北市都

建字第 10371153200 號裁處書，處訴願人及案外人○君等 5 人 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善，另以同日北市都建字第 10371153201 號函將裁處書檢送予訴願人及案外人○君等 5 人。該函及裁處書於 104 年 3 月 13 日送達訴願人，訴願人不服，於 104 年

3 月 20 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、關於 104 年 3 月 11 日北市都建字第 10371153200 號裁處書部分：

一、按建築法第 2 條第 1 項規定：「主管建築機關.....在直轄市為直轄市政府.....。」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。」

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 7 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：.....七、建築物於原核定建築面積及各層樓地板範圍內設置或變更之昇降設備。」

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) 系爭建物 1 樓本應設計為單純之店面，卻設計為停車位、車道及汽車升降台等用途，實因當初建商貪圖方便及合建地主不瞭解建築法規所致。
- (二) 本案所涉事項前於 100 年 8 月 11 日經臺北市議會市民服務中心協調，並經本市建管處以 100 年 9 月 14 日北市都建使字第 10036390300 號函同意對本案 1 樓停車空間違規使用

情

事暫緩處罰，該函內容僅表示汽車升降平台應恢復原狀；原處分事實及裁處理由所稱「其餘部分」未恢復，無法確知其所指為何，與行政行為明確性原則有違；另訴願人已將汽車升降台防火區劃恢復，原處分顯不符行政行為一致性原則，亦影響人民之信賴保護利益。

三、查系爭建物領有 67 使字 XXXX 號使用執照，其 1 樓共有部分為訴願人及案外人○君等 5 人共有，有未經核准擅自變更車道及汽車升降機等情事，與原使用執照核准圖說不符，有系爭建物使用執照存根、建物標示部地籍資料查詢列印、使用執照竣工圖說及原處分機關現場勘查照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物係因建商貪圖方便及本市建管處曾同意對本案 1 樓停車空間違規使用情事暫緩處罰，訴願人已將汽車升降台防火區劃恢復，原處分違反行政行為明確性原則及一致性原則云云。按建築法第 73 條第 2 項前段及建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條第 7 款規定，建築物於原核定建築面積及各層樓地板範圍內設置或變更之昇降設備，應申請變更使用執照。違者，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。查本件訴願人既為系爭建物共有部分所有權人之一，對系爭建物具有事實上管領力，為建築法第 91 條規定之管制對象，應對系爭建物未經申請核准擅自變更車道及汽車升降機等之違法狀態負有改善責任。又系爭汽車升降機防火區劃雖經恢復，惟訴願人違規使用車道及汽車升降機等部分確屬違反前揭建築法規定，況原處分機關於裁罰前曾以 103 年 12 月 3 日北市都建字第 10364558801 號函通知訴願人及案外人○君等 5

人

，於文到次日起 15 日內陳述意見或依原核准圖說恢復原狀或申辦變更使用執照，惟未獲其等回應，且逾改善期限而仍未改善；則依前揭規定，訴願人等即應受罰。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關處訴願人等法定最低額 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

貳、關於 104 年 3 月 11 日北市都建字第 10371153201 號函部分：

一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接

發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」

行政法院 62 年度裁字第 41 號判例：「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許。」

二、查上開原處分機關 104 年 3 月 11 日北市都建字第 10371153201 號函，核其內容僅係原處分

機關檢送裁處書予訴願人之觀念通知，並非對訴願人所為之行政處分，訴願人對之提起訴願，揆諸前揭規定及判例意旨，自非法之所許。

參、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 8 款及第 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 戴 東 麗  
委員 柯 格 鐘  
委員 葉 建 廷  
委員 范 文 清  
委員 王 韻 茹  
委員 傅 玲 靜

中華民國 104 年 6 月 4 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

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：臺北市士林區文林路 725 號）