

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 9 月 2 日北市都建字第 10464401200 號裁

處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

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○○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（下稱建管處）於民國（下同）103 年 6 月 3 日派員現場勘查，嗣原處分機關查認訴願人及案外人○○○、○○○、○○○、○○○等 5 人（下稱訴願人及案外人○君等 5 人）所有之系爭建物有未經核准擅自變更車道及汽車升降機作為店舖、辦公室使用之情事，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 人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善；訴願人不服，於 104 年 3 月 20 日向本府提起訴願，經本府以 104 年 6 月 4 日府訴二字第 10409075800 號

訴願決定，就上開裁處書訴願部分駁回在案。嗣原處分機關查認訴願人及案外人○君等 5 人就前開擅自變更車道部分逾改善期限而仍未改善，乃以 104 年 9 月 2 日北市都建字第 104644012

00 號裁處書，處訴願人及案外人○君等 5 人 6 萬元罰鍰（第 2 次），並限於文到次日起 3 個月內

改善。該裁處書於 104 年 9 月 7 日送達訴願人，訴願人不服，於 104 年 10 月 1 日向本府提起訴願

，10 月 29 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……在直轄市為直轄市政府……。」

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 73 條第 2 項及第 3 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。」「前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）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。」

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 1 條規定：「本辦法依建築法第七十三條第三項規定訂定之。」第 5 條第 1 項規定：「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。」

附表二之一 一定規模以下建築物變更項目及申請程序對照表

（節錄）

變更項目	申請程序	備註	應備書圖文件
變更主項目	變更細項目	△	應符合本辦法相關規定
停車空間	.....		D
	車道		
	.....		

符號說明：.....

「△」：指免申請變更使用執照，需權利證明文件，由開業建築師簽證負責後，

准予進行施工。工程完竣後，檢附圖說文件報請都發局審核。

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 1 樓原僅有騎樓等之規劃，實際上無法作為車道使用，且系爭建物騎樓上有許多樑柱，如果將 1 樓空間作為車道使用，恐不符社會現狀及法律規範。本案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，且應係持續性的暫不取締；又該函內容僅表示汽車升降平台應恢復原狀，而該汽車升降平台防火區劃已恢復，依建築法第 73 條第 2 項但書及臺北市建築物附設停車空間違規使用拆除取締作業執行原則等規定，應不予處罰。

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，與原使用執照核准圖說不符之情事，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平台恢復原狀，依建築法第 73 條第 2 項但書及臺北市建築物附設停車空間違規使用拆除取締作業執行原則等規定，應不予處罰云云。按建築物如有建造行為以外之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。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之違法狀態負有改善責任。又依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 1 項規定，建築物變更一定規模以下之停車空間或其他與原核定不合之變更者，應依該條項附表二之一之規定申請准予進行施工；本件訴願人及案外人○君等 5 人既未提出申請，擅自將車道變更作為店舖、辦公室使用，即與建築法第 73 條第 2 項但書規定不符；是其違規事證明確，洵堪認定。次查本件原處分機關前以 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，訴願人不服，向本府提起訴願，經本府以 104 年 6 月 4 日府訴二字第 10409075800 號

訴願決定，就上開裁處書訴願部分駁回在案；惟訴願人及案外人○君等 5 人逾改善期限仍未改善，依法即應受罰。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關處訴願人及案外人○君等 5 人 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。另本件事證以臻明確，訴願人於 104 年 11 月 23 日本府訴願審議委員會第 1211 次委員會審議後，始於 11 月 25 日申請陳述意見一節，核無必要，併予敘明。

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 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 王 韻 茹  
委員 傅 玲 靜  
委員 吳 秦 雯

中華民國 104 年 11 月 26 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）