

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 105 年 4 月 22 日北市都建字第 10566838000 號

裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處分。

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○○○森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

1

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

10371

153200 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，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 1

0409075800 號訴願決定，就上開 104 年 3 月 11 日北市都建字第 10371153200 號裁處書部分

駁回在案。

二、嗣原處分機關再次查認訴願人及案外人○君等 5 人就上開擅自變更車道部分逾改善期限而仍未改善，乃再以 104 年 9 月 2 日北市都建字第 10464401200 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，訴願人不服，於 104

年 10 月 1 日向本府提起訴願，經本府以 104 年 11 月 26 日府訴二字第 10409159900 號訴願決

定：「訴願駁回。」在案。系爭建物經原處分機關再次查認訴願人及案外人○君等 5 人就上開擅自變更車道部分逾改善期限而仍未改善，乃以 104 年 12 月 24 日北市都建字第

104

70529700 號裁處書處訴願人及案外人○君等 5 人 8 萬元罰鍰（第 3 次），並限於文到後次日起 3 個月內改善，訴願人就此部分並未提起訴願。

三、嗣系爭建物經原處分機關再次查認訴願人及案外人○君等 5 人就上開擅自變更車道部分逾改善期限而仍未改善，乃依建築法第 73 條第 2 項、第 91 條第 1 項及臺北市政府處理違反

建築法事件統一裁罰基準等規定，再以 105 年 4 月 22 日北市都建字第 10566838000 號裁處

書處訴願人及案外人○君等 5 人 9 萬元罰鍰（第 4 次），並限於文到後次日起 3 個月內改善

。該裁處書於 105 年 4 月 27 日送達，訴願人不服，於 105 年 5 月 5 日向本府提起訴願， 105 年

6月7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。」

建築物使用類組及變更使用辦法第2條第1項、第2項規定：「建築物之使用類別、組別及其定義，如附表一。」「前項建築物之使用項目舉例如附表二。」

內政部 94年9月22日台內營字第0940085911號函釋：「.....三、另對於建築物原核

發

之使用執照未登載使用類組者，如涉及未依原核定之用途使用時，請先查明原核定用途及現況用途，並依前揭辦法（按：建築物使用類組及變更使用辦法）規定認定其使用類組，如建築物用途確有擅自跨類跨組變更，始違反建築法第73條第2項規定.....。

」

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	D
停車空間			
	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。

臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準第 2 點規定：「本基準有關建築物之用途分類，依建築物使用類組及變更使用辦法之類組定義、使用項目舉例等規定辦理。」第 3 點規定：「違反本法之統一裁罰基準如附表。」

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) 系爭建物迄今已 30 多年，當時建造時因為建商貪圖方便及合建地主不瞭解建築法規，導致 30 多年前之實際作法與現今法律規定不符之困境。
- (二) ○○○路在興建自行車專用道之後，在本路段道路與自行車道之間並無坡道可通行，同時亦設置花圃，致使客觀上無法通行，因而在設立坡道及拆除花圃之前，實質上無法作為車道使用。
- (三) 原處分機關答辯書稱本案應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申請變更，但在本質上因為沒有設置坡道及花圃阻擋，即使申請變更亦無法達成實質目的。

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，且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，並經本府先後以 104 年 6 月 4 日府訴二字第 10409075800 號及 104 年

11

月 26 日府訴二字第 10409159900 號訴願決定駁回訴願人之訴願在案，原處分固非無據。

四、惟按臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準第 2 點及第 3 點規定：「本基準有關建

建築物之用途分類，依建築物使用類組及變更使用辦法之類組定義、使用項目舉例等規定辦理。」「違反本法之統一裁罰基準如附表。」復依內政部 94 年 9 月 22 日台內營字第 0940085911 號函釋意旨：「……三、另對於建築物原核發之使用執照未登載使用類組者，如涉及未依原核定之用途使用時，請先查明原核定用途及現況用途，並依前揭辦法（按：建築物使用類組及變更使用辦法）規定認定其使用類組，如建築物用途確有擅自跨類跨組變更，始違反建築法第 73 條第 2 項規定……。」查本案系爭建物 1 樓之車道，非屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條第 1 項及第 2 項附表所列之使用類、組別及使用項目舉例，依前揭規定及函釋意旨，本件有無適用臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準之餘地？不無疑義。又縱令訴願人前開違規行為得適用臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準項次 16「違反事件：建築物擅自變更類組使用」規定，其類組為何，攸關本件裁罰金額之計算，惟此部分均未見原處分機關有所說明，則原處分機關審認訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定，而依同法第 91 條第 1 項及臺北市政府處理違反

建

築法事件統一裁罰基準等規定處訴願人 9 萬元罰鍰，尚嫌率斷。從而，為期原處分正確適法及維護訴願人權益，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 楊 芳 玲

委員 張 慕 貞

委員 劉 宗 德

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 傅 玲 靜

中華民國 105 年 8 月 15 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲 決行