

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 10 月 11 日北市都建字第 10537120300 號

裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

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○○樓之車道，未經核准擅自變更作為店舖營業使用，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。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。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 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，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。系爭建物復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 10470529700 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

。訴願人不服，向本府提起訴願，經本府以 105 年 8 月 15 日府訴二字第 10509114600 號訴

願決定：「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。」撤銷理由略以：「……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……。」

四、原處分機關嗣又審認訴願人及案外人○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 105 年 8 月 16 日北市都建字第 10568661100 號裁處書處訴願人及案外人

○君等 5 人 9 萬元罰鍰（第 5 次），並限於文到後次日起 3 個月內改善。訴願人不服，於 105 年 9 月 6 日向本府提起訴願。案經原處分機關重新審查後，認 105 年 4 月 22 日北市都

建

字第 10566838000 號裁處書（第 4 次）業經本府以 105 年 8 月 15 日府訴二字第 10509114600

號訴願決定撤銷而不存在，則訴願人及案外人○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部分，應回復為第 4 次處分而非第 5 次處分，乃以 105 年 11 月 10 日北

市

都授建字第 10537877900 號函通知訴願人及案外人○君等 5 人並副知本府法務局，撤銷上開 105 年 8 月 16 日北市都建字第 10568661100 號裁處書，並經本府以 105 年 12 月 1 日府

訴二

字第 10509178100 號訴願決定：「訴願不受理。」在案。

五、嗣原處分機關審認訴願人及案外人○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 105 年 10 月 11 日北市都建字第 10537120300 號裁處書處訴願人及案外人○

君

等 5 人 6 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

10

月 14 日送達訴願人，訴願人不服，於 105 年 10 月 21 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	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 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) 本案前經臺北市政府 105 年 8 月 15 日府訴二字第 10509114600 號訴願決定：「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。」而原處分機關遲至 105 年 10 月 11 始作成本案處分，顯已逾上開訴願決定所稱之送達之次日起 30 日內另為處分之期限，且原處分機關 105 年 4 月 22 日北市都建字第 10566838000 號裁處書既經撤銷而稱不存在，原處分機關當無再以 105 年 10 月 11 日北市都建字第 10537120300 號裁處書所續辦之依據。

(二) 系爭建物迄今已超過 38 年，當時建造時因建商貪圖方便及合建地主不瞭解建築法規等因素，導致當初之實際作法與現今之法律規定不符之困境，訴願人實為當時建商貪圖方便下之被害人。

(三) 又依系爭建物 1 樓平面圖及使用執照，僅有騎樓等之規劃，並無車道破口之設計，實際上無法作為車道使用，且騎樓上有許多樑柱，會阻擋車輛之行進，根本無法作為車道使用，原處分機關要求現有所有權人必須將 1 樓空間作為車道使用，恐不符原始 1 樓平面圖及使用執照之內容，亦不符社會現狀。

(四) 臺北市政府前以 83 年 6 月 4 日北市工建字第 51714 號函訂定「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」，規定不論室內或室外停車空間，1 樓每戶 2 部以下者暫不取締，所涉事項於 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不處罰，函中僅表示汽車升降平台應恢復原狀。

(五) ○○○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，應待本路段設立坡道及拆除花圃之後，才能完整符合建築法要求，在此之前應暫不裁罰。

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、勘測成果圖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、至訴願人主張原處分已逾本府 105 年 8 月 15 日府訴二字第 10509114600 號訴願決定另為處

分之期限，且原處分機關 105 年 4 月 22 日北市都建字第 10566838000 號裁處書既經撤銷而

不存在，當無再以本件裁處書為續辦之依據；系爭建物因當時建造時建商貪圖方便等因素，導致當初之實際作法與現今之法律規定不符，依系爭建物 1 樓平面圖及使用執照，並無車道破口之設計，實際上無法作為車道使用，原處分機關要求訴願人必須將 1 樓空間作為車道使用，恐不符原始 1 樓平面圖及使用執照之內容；又依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規定，不論室內或室外停車空間，1 樓每戶 2 部以下者暫不取締，建管處並以 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不處罰，函中僅表示汽車升降平台應恢復原狀；復興北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，應待本路段設立坡道及拆除花圃之後，才能完整符合建築法要求，在此之前應暫不裁罰云云。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。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（第 1 次）、104 年 9 月 2 日北市都建字第 10464401200 號（第 2 次）及 104

年 12 月 24 日北市都建字第 10470529700 號裁處書（第 3 次，訴願人未提起訴願）分別裁處

訴願人及案外人○君等 5 人罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善，分別經本府以 104 年 6 月 4 日府訴二字第 10409075800 號（即上開之第 1 次）及 104 年 11 月 26 日府訴二字第 1040

9159900 號訴願決定（即上開之第 2 次）就本件實體部分駁回在案；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，與本件處分是否已逾本府 105 年 8 月 15 日

府訴二字第 10509114600 號訴願決定所稱之送達之次日起 30 日內另為處分之期限及原處分機關 105 年 4 月 22 日北市都建字第 10566838000 號裁處書經撤銷而不存在等情無涉。

復

查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第 2 點第 2 款第 1 目規定：「……設於建築物一樓停車空間違規使用：1. 不論室內或室外停車空間，一樓每戶（以使用界線劃分）兩部以下者暫不取締。」惟該規定係指停車空間違規使用部分暫不取締，不包含其他違規使用部分（即本案之車道部分），且亦不表示其屬合法之使用；另本市建管處 100 年 9 月 14 日北市都建使字第 10036390300 號函縱同意對本案 1 樓停車空間違規

使用情事暫不取締，惟訴願人及案外人○君等 5 人擅自將車道變更作為店舖、辦公室使用，仍屬違反建築法第 73 條第 2 項規定之行為。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，並限於文到後次日起 3 個月內改善，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

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 袁 秀 慧（公出）

委員 張 慕 貞（代理）

委員 柯 格 鐘

委員 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

中華民國 105 年 12 月 29 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

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）