

訴 願 人 ○○即○○工作室

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 107 年 8 月 23 日北市都建字第 10761139752 號

裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市大安區○○街○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 102 使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為停車空間、樓梯間、住宅。原處分機關查得訴願人未經核准擅自將系爭建物之停車空間變更作為其獨資經營○○工作室之飲料店業等使用，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，以民國（下同）107 年 8 月 23 日北市都建字第 1076

1139751 號函檢送同日期北市都建字第 10761139752 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於文到後次日起 3 個月內恢復改善或補辦手續，屆期未辦理得連續處罰。訴願人不服原處分，於 107 年 9 月 19 日經由原處分機關所屬本市建築管理工程處向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

- 一、查本件訴願書之行政處分書發文日期及文號欄雖記載：「107 年 8 月 23 日北市都建字第 10761139751 號」，惟該號函僅係檢送原處分等予訴願人，揆其真意，應係對原處分不服，合先敘明。
- 二、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、第 3 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。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：……五、建築物或法定空地停車空間之汽車或機車車位之變更。……八、建築物之共同壁、分戶牆、外牆、防空避難設備、機械停車設備、中央系統空氣調節設備及開放空間，或其他經中央主管建築機關認定項目之變更。」

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。前項申請變更項目屬應辦理一定規模以下變更審查許可者，應檢附附表二之二規定之相關文件；屬免辦理一定規模以下變更審查許可者，得逕予變更使用，但仍須符合公寓大廈管理條例第十一條第一項規定。」

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	變更主項目	停車空間
	變更細項目	其他
申請程序		X
備註		
應備書圖文件		

符號說明：

「X」：指依建築物使用類組及變更使用辦法辦理變更使用執照。

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

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。.....。」

三、本件訴願理由略以：本件依承辦人員表示可申請辦理變更使用執照手續，訴願人向系爭建物所有權人反應後，其已於 106 年 9 月 1 日委託建築師送件申請變更使用執照， 107 年

7

月 6 日收到原處分機關公函表示資料不足駁回，於 107 年 7 月 12 日再次送件，請給予訴願

人補正機會，給予行政指導另為適法處分。

四、查系爭建物領有 102 使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為停車空間、樓梯間、住宅等，經原處分機關查得訴願人有未經核准擅自將系爭建物之停車空間變更作為其獨資經營○○○工作室（市招：○○○）之飲料店業等使用，有 102 使字第 xxxx 號使用執照存根、竣工圖及竣工照片、系爭建物及其共有部分之標示部、所有權部資料及現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭建物之所有權人已向原處分機關申請變更使用執照云云。按建築法第 73 條第 2 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 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。」查本件依卷附現場採證照片所示與 102 使字第 xxxx 號使用執照存根及其竣工圖比對結果顯示，系爭建物原核准之平面機車停車位及其旁開口進入地下層機械停車位之空間加覆鋼板作為○○○工作室（市招：○○○）之飲料店業等使用；依建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條第 5 款、第 8 款及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附表二之一內容，系爭建物核准用途停車空間變更為其他使用者，應申請變更使用執照，而訴願人於訴願書自承系爭建物之變更使用執照手續尚在進行中，並有本市建築管理工程處執照申請案件進度查詢畫面列印資料附卷可稽。是訴願人有未經核准擅自將系爭建物之停車空間變更作為其他使用之違規事實，堪予認定。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關裁處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，並限於文到後次日起 3 個月內恢復改善或補辦手續，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

六、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（請假）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 劉 昌 坪

委員 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

中華民國 107 年 12 月 17 日

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：臺北市士林區福國路 101 號）