

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 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 108 年 1 月 3 日北市都建字第 1076046948 號函

，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市內湖區○○街○○巷○○弄○○號建築物（下稱系爭建物），領有 101 使字第 xxxx 號使用執照，系爭建物地下 1 樓核准用途為防空避難室兼停車空間；原處分機關依民眾檢舉查認系爭建物地下 1 樓編號 15 號法定停車位（下稱系爭停車位）有未經核准擅自墊高地坪坡度高程等情事，並審認系爭停車位約定專用人即訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃以民國（下同）107 年 10 月 3 日北市都建字第 1078000076 號函通知訴願人於文到次日起 30

天內恢復原狀並檢送改善照片憑處或補辦手續，逾期逕依法處分。嗣案外人○○股份有限公司（下稱○○公司）以 107 年 10 月 23 日（107）○○御北字第 1071023-1 號函向原處分機關表

示，其受訴願人請託將其停車位傾斜地面鋪平，均未影響主要構造、防火區劃等，故未違反建築法第 73 條第 2 項規定等語，並副知訴願人。原處分機關乃以 108 年 1 月 3 日北市都建字第 10

76046948 號函（下稱原處分）命訴願人於文到次日起 30 天內將系爭停車位擅自墊高地坪坡度高程部分恢復原狀並檢送改善照片憑處或補辦手續，逾期逕依法處分。原處分於 108 年 1 月 7 日送達，訴願人不服，於 108 年 2 月 26 日向本府提起訴願、3 月 5 日補充訴願資料、4 月 16 日、4

月 18 日、5 月 10 日、6 月 21 日補充訴願理由及補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、查本件訴願人提起訴願日期（108 年 2 月 26 日）距原處分送達日期（108 年 1 月 7 日）雖已

逾 30 日，惟原處分未記載不服處分救濟期間之教示條款，依行政程序法第 98 條第 3 項規

定，自送達後 1 年內聲明不服時，視為於法定期間內提起訴願；是本件訴願人於 108 年 2 月 26 日提起訴願，並未逾期，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 項前段、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。」「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：……一、建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板等之變更。……。」

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	變更細項目	
	構造(含主要構造)	樓地板	共用部分或面積 100 平方公尺以上專有部分之變更者
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.....。」

三、本件訴願及補充理由略以：訴願人看房欲購車位時，即發現系爭停車位地面傾斜造成停車困難及危險，訴願人要求○○公司將該車位地坪鋪平，並於鋪平後才完成過戶，故系爭停車位鋪平並非訴願人所為，若處罰訴願人顯有不當，難令人心服。

四、查訴願人之系爭停車位未經申請許可擅自墊高地坪坡度高程等情，有 101 使字第 XXXX 號使用執照存根及竣工照片、建物相關部別查詢列印畫面及現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其系爭停車位係○○公司鋪平後才完成過戶，並非訴願人所為，處罰訴願人顯有不當云云。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 1 款規定，建築物樓地板之變更，應申請變更使用執照；違者處建築物所有權人、使用人等 6 萬元以上 30 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。查系爭停車位未經申請變更使用執照即擅自墊高地坪坡度高程，有 107 年 7 月 11 日現場採證照片影本附卷可稽，違規事證明確，洵堪認定。經查訴願人自承其於系爭建物過戶前要求○○公司將系爭停車位鋪平等語，是○○公司係受訴願人指示而墊高系爭停車位地坪坡度高程，從而訴願人尚難以系爭停車位係○○公司鋪平為由，而冀邀免責。又查本件訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定，原處分機關本應依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定處其罰鍰，並限期改善或補辦手續等，然原處分機關僅命其於文到次日起 30 日內改善回復或補辦手續，與前揭規定雖有不符，惟基於不利益變更禁止原則，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
委員 張慕貞
委員 范文清
委員 王韻茹
委員 王曼萍
委員 陳愛娥
委員 洪偉勝
委員 范秀羽

中華民國 108 年 8 月 26 日

如對本決定駁回及不受理部分不服者，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）