

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

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 12 月 24 日北市都建字第 10830535031 號

函及第 10830535032 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

- 一、關於 108 年 12 月 24 日北市都建字第 10830535031 號函部分，訴願不予受理。
- 二、關於 108 年 12 月 24 日北市都建字第 10830535032 號裁處書部分，訴願駁回。

事 實

- 一、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 1076046948 號函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。訴願人不服，向本府提起訴願，經本府以 108 年 8 月 26 日府訴二字第 1086

103213 號訴願決定：「訴願駁回。」在案。

- 二、嗣原處分機關查認訴願人仍未依規定恢復原狀或補辦手續，乃以訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定，依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 108 年 5 月 27 日北市都建字第 108320703

02 號、108 年 7 月 12 日北市都建字第 10830335022 號、108 年 9 月 11 日北市都建字第 1083039

6512 號裁處書分別裁罰訴願人新臺幣（下同） 6 萬元、6 萬元、8 萬元罰鍰，並命其於文到次日起 30 日內補辦手續，逾期仍未改善或及補辦，即依法連續加重處罰。惟訴願人迄未依限改善或補辦變更使用執照手續，原處分機關審認訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 108 年 11 月 1 日北市都建字第

10830465601 號

函檢送同日期北市都建字第 10830396512 號裁處書，處訴願人 10 萬元罰鍰，並命其於文到次日起 30 天內補辦手續，逾期未改善及補辦，即依法連續加重處罰。訴願人不服，提起訴願，經本府以 109 年 2 月 15 日府訴二字第 1096100314 號訴願決定：「一、關於 108

年 1

1 月 1 日北市都建字第 10830465601 號函部分，訴願不受理。二、關於 108 年 11 月 1 日北市

都建字第 10830396512 號裁處書部分，訴願駁回。」在案。

三、原處分機關於 108 年 12 月 13 日再次前往系爭建物勘查，現場尚未依規定恢復原狀或補辦變更使用執照手續，原處分機關審認訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 108 年 12 月 24 日北市都建字第 10830535031 號函（下稱 108 年 12 月

24 日函）檢送同日期北市都建字第 10830535032 號裁處書（下稱原處分），處訴願人 12 萬元罰鍰，並命其於文到次日起 30 天內補辦手續，逾期未改善及補辦，即依法連續加重處罰。原處分於 108 年 12 月 26 日送達，訴願人不服，於 109 年 1 月 20 日向本府提起訴願，1

月 30 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、關於 108 年 12 月 24 日函部分：

一、按訴願法第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……八、對於非行政處分……提起訴願者。」

二、查前開原處分機關 108 年 12 月 24 日函之內容，僅係檢送原處分等予訴願人，核其性質僅係觀念通知，而非對訴願人所為之行政處分，訴願人對此遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

貳、關於原處分部分：

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	墊高（含表面材及非結構體之填充底材）、開口、穿孔或剔槽者	其他之墊高、開口、穿孔或剔槽者
申請程序		△		
備註		應符合本辦法相關規定		
應備書圖文件		A		

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：系爭停車位經核對竣工圖說，除未改變使用執照所核准之用途（停車位及防空避難空間），而墊高停車格之坡度高程後，整體樓層高度亦維持原核准高度，無任何變更；使用執照平面圖對於「坡度高程」並無任何法規檢討，亦未於使用執照平面圖中標明何處必須維持於何高程始合於法令；變更使用類組或建築法第 9 條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施等其他與原核定使用不合之變更者，始屬於建築法第 73 條第 2 項規定之裁罰範圍，訴願人請求建商填平該停車格坡度高程後再予交付之理由，乃因存在坡度高程有礙停車出入之駕駛人視線，對於使用人自身或鄰人生命、身體或財產可能產生危害，而填平坡度高程後對於公共安全不減反增，並無任何與原核准使用執照不合之處。

三、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 號使用執照存根及開工照片、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。

四、至訴願人主張系爭停車位經核對竣工圖說，並未改變使用執照所核准之用途，而墊高停車格之坡度高程後，整體樓層高度亦維持原核准高度，無任何變更，本案非屬建築法第 73 條第 2 項規定裁罰範圍云云。經查：

（一）按建築法第 73 條第 2 項及第 3 項規定，有建築法第 9 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，得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規定辦理；又建築物變更一定規模以下之主要構造，依同管理辦法第 5 條第 1 項規定，應依該法條附表二之一之申請程序辦理；違反者，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。

（二）查系爭停車位墊高地坪坡度高程，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 條規定，應依該法條附表二之一「一定規模以下建築物變更項目及申請程序對照表」之「構造（含主要構造）—樓地板—墊高（含表面材及非結構體之填充

底 材)、開口、穿孔或剔槽者—其他之墊高、開口、穿孔或剔槽者」之變更項目程序，並檢附代號 A 之應備書圖文件辦理，意即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，檢附圖說文件報請原處分機關審核。惟查訴願人並未依前揭規定程序辦理即擅自墊高地坪坡度高程，即與建築法第 73 條第 2 項但書規定不符，有 107 年 7 月 11 日、108 年 12 月 13 日現場採證照片影本附

卷可稽，訴願人迭經原處分機關為事實欄所述限期命其改善或補辦手續及裁處罰鍰，惟逾期仍未改善（恢復原狀）或補辦手續，其違規事證明確，洵堪認定。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以原處分處訴願人 12 萬元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內補辦手續，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

參、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 8 款、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 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 劉 昌 坪
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 109 年 4 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）