

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 111 年 1 月 28 日北市都建字第 11060658252 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 50 日內另為處分。

事實

訴願人所有本市士林區○○路○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 89 使字第 XXX 號使用執照，原核准用途為一般零售業、停車場等。原處分機關查得系爭建物停車空間有未經核准擅自變更使用之情事，乃以民國（下同）110 年 10 月 25 日北市都建字第 1106196816 號函（下稱 110 年 10 月 25 日函）通知訴願人於文到次日起 1 個月內恢復改善或補辦手續，屆期未恢復改善或補辦手續，將依法裁處，110 年 10 月 25 日函於 110 年 10 月 28 日送達。原處分機關於 111 年 1 月 21 日派員至現場勘查，發現系爭建物之 1 號至 6 號車位未依空間設置目的及通常使用方法使用，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 111 年 1 月 28 日北市都建字第 11060658252 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 3 個月內停止違規使用。原處分於 111 年 2 月 10 日送達，訴願人不服，於 111 年 3 月 1 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，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。」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。…」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 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：……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。」

臺北市政府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告（下稱本府 95 年 7 月 5 日公告）：「……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：系爭建物設有自設停車位 6 位，編號 1 號至 6 號均為機械式汽車停車位。然該機械停車設備自訴願人購屋至今，現場皆未有此設備，設置時日也已久遠，應損壞不堪使用，若為安全考量實有必要予以拆除，又該停車位為自設停車位，並非法定停車位，產權及使用權均屬訴願人所有，與他人無涉。

三、查訴願人所有系爭建物領有 89 使字第 XXX 號使用執照，訴願人未經核准擅自將系爭建物停車空間變更使用，有系爭建物使用執照存根、平面圖、竣工照片及現場勘查照片等影本附卷可稽。

四、惟按建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有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；未經核准變更使用擅自使用建築物者，得處罰建築物所有權人、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；建築法第 73 條第 2 項、第 91 條第 1 項第 1 款定有明文。是使用執照核發後，作與原核定使用不合之變更者，若未依建築法第 73 條第 2 項規定申請變更使用執照，應由擅自變更之行為人負擔行為責任。查系爭建物核准用途為一般零售業、停車場等，經原處分機關查得系爭建物編號 1 號至 6 號未依空間設置目的及通常使用方法使用；惟訴願人主張自購屋迄今，現場皆未有此機械停車設備，則訴願人是否為未經核准變更使用擅自使用系爭建物之行為人？本件訴願人之主張是否屬實？遍查全卷，並無原處分機關之調查資料以供核認，容有再予釐清確認之必要。從而，為求原

處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

五、另訴願人申請陳述意見一節，經審酌本案相關事實尚待原處分機關查調資料釐清確認，尚無進行陳述意見之必要，併予敘明。

六、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 袁秀慧
委員 張慕貞
委員 王韻茹
委員 吳秦雯
委員 王曼萍
委員 盛子龍
委員 洪偉勝
委員 范秀羽
委員 邱駿彥
委員 郭介恒

中華民國 111 年 5 月 9 日