

臺北市政府 111.05.20. 府訴二字第 1116082609 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

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 111 年 2 月 14 日北市都建字第 1116106229 號函，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 60 日內另為處分。

#### 事實

訴願人所有本市北投區○○路○○號○○樓建物（領有 67 使字第 xxxx 號使用執照，1 樓核准用途為集合住宅、停車場，下稱系爭建物）停車空間，經本市建築管理工程處（下稱建管處）及臺北市停車管理工程處於民國（下同）111 年 1 月 13 日派員現場會勘，發現有未經申請許可擅自變更原使用執照核准圖說停車空間配置、增設分戶牆及違規經營餐館業使用等情事，審認訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃以 111 年 2 月 14 日北市都建字第 1116106229 號函（下稱原處分）通知訴願人限於文到次日起 3 個月內依原使用執照核准圖說恢復原狀報驗或補辦手續，屆期未改善或補辦手續，將依法裁處。該函於 111 年 2 月 23 日送達，訴願人不服，於 111 年 3 月 17 日經由原處分機關向本府提起訴願，5 月 6 日補充訴願理由，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 73 條第 2 項前段規定：「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 條第 5 款及第 8 款規定：「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……分戶牆……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：「……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、本件訴願及補充理由略以：原處分未給予訴願人陳述意見之機會即貿然作成原處分，自屬違法之行政處分；又本市北投區○○路○○號建物所有權人於 69 年 9 月 8 日辦理建物分割登記，經地政事務所現場丈量確定其與系爭建物之地界後，准予建物分割登記及分戶牆設置等事宜，自應以行為時法規範認定分戶牆設置是否合法，非以行為後之法規範判斷；本件訴願人於申請設立商業登記過程，原處分機關所屬建管處回復得免辦理變更使用執照，足認原處分機關違反禁反言及誠實信用原則及侵害訴願人之信賴利益；原處分要求 3 個月內回復原狀或補辦手續顯逾越法定裁量範圍，請撤銷原處分。
- 三、查訴願人所有系爭建物領有 67 使字第 xxxx 號使用執照，於 111 年 1 月 13 日經查得系爭建物停車空間，有未經申請許可擅自變更原使用執照核准圖說停車空間配置、增設分戶牆及違規經營餐館業使用等情事，有系爭建物使用執照存根、竣工圖、111 年 1 月 13 日會勘紀錄及採證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集合住

宅、停車場等，經原處分機關查得系爭建物停車空間未依空間設置目的及通常使用方法使用；惟訴願人主張本市北投區○○路○○號建物所有權人於69年9月8日辦理建物分割登記，經地政事務所現場丈量確定與系爭建物之地界後，准予建物分割登記及分戶牆設置等事宜，復依系爭建物所有權部所示，訴願人係於104年4月14日因買賣登記為所有人，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。又訴願人主張其於申請設立商業登記過程，原處分機關所屬建管處回復得免辦理變更使用執照，是否屬實？如其所述屬實，則本案訴願人有無違反未經核准變更使用擅自使用系爭建物之違規情事？其影響本件違規事實之認定，亦有究明之必要；原處分機關雖以111年4月7日北市都建字第1113007069號函檢送訴願答辯書及相關資料，惟未具體說明原處分機關審認違規事實所憑基礎法律關係及判斷依據為何，亦未就訴願人上開主張事實說明；經本府法務局請原處分機關補充答辯及檢具相關資料供核，原處分機關雖以111年4月12日北市都建字第1116128801號函檢送訴願答辯書補充說明，惟仍未就上開疑義具體說明。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起60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；至訴願人向本府申請停止執行一節，經查本案原處分既經本府訴願決定撤銷，已無停止執行問題；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 吳 秦 雯  
委員 王 曼 萍  
委員 陳 愛 娥  
委員 盛 子 龍  
委員 洪 偉 勝  
委員 范 秀 羽  
委員 邱 駿 彥

中華民國 111 年 5 月 20 日 委員 郭 介 恒