

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 111 年 6 月 29 日北市都建字第 11160344982 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人所有本市大安區○○路○○段○○巷○○號建築物（下稱系爭建物），領有 66 使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為店鋪、停車場。原處分機關查得系爭建物之停車空間有未經核准擅自裝修致無法停車之情事，乃以民國（下同）111 年 2 月 22 日北市都建字第 1116112694 號函（下稱 111 年 2 月 22 日函）通知訴願人於文到次日起 3 個月內恢復原狀或補辦變更使用執照手續，若逾期未改善即依建築法規定連續處罰。嗣原處分機關於 111 年 6 月 7 日派員至現場勘查，發現訴願人未經許可擅自將系爭建物停車空間 3 部停車位作為店鋪（G-3 類組）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 6 月 29 日北市都建字第 11160344982 號裁處書（下稱原處分，因部分內容有誤，業經原處分機關以 111 年 8 月 8 日北市都建字第 1116161442 號函更正在案）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於 111 年 9 月 30 日內停止違規使用，辦理變更使用執照或恢復原狀，逾期仍未改善或補辦者，得連續處罰。原處分於 111 年 7 月 4 日送達，訴願人不服，於 111 年 8 月 10 日經由本市建築管理工程處向本府提起訴願，111 年 9 月 13 日補正訴願程式及補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、本件訴願人提起訴願日期（111 年 8 月 10 日）距原處分送達日期（111 年 7 月 4 日）雖已逾 30 日，惟訴願人曾於 111 年 8 月 1 日向原處分機關提出陳情，應認訴願人於法定期間內已有不服之意思表示，並無訴願逾期問題，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。……」

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……。」

- 三、本件訴願及補充理由略以：系爭建物繼承的時候就是現有狀況，訴願人並不清楚不能當作店面使用，且案址現況為空屋，已將停車空間部分清空，請撤銷原處分。
- 四、查訴願人所有系爭建物領有 66 使字第 XXXX 號使用執照，經查得訴願人有未經申請許可擅自將系爭建物停車空間 3 部停車位作為店舖（G-3 類組）使用情事，有系爭建物使用執照存根、竣工圖、111 年 2 月 18 日、6 月 7 日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繼承的時候就是現有狀況，所有權人並不清楚不能當作店面使用，且案址現況為空屋，已將停車空間部分清空云云。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；違反者，得處罰建築物所有權人、使用人等，建築法第 73 條第 2 項、第 91 條第 1 項第 1 款定有明定。是建築物如有與原核定使用不合之變更，即

應申請變更使用執照，在未領得變更使用執照前，應依原核准用途使用。查本件系爭建物核准用途為停車場部分，依卷附原處分機關採證照片內容顯示及洽承辦人表示，該部分未作為停車場使用，而作為店舖（G-3 類組）使用，且訴願人未經核准申請變更使用執照，則原處分機關以其違反建築法第 73 條第 2 項規定據以裁罰，並無違誤。訴願主張，不足採據。另訴願人主張業將停車空間部分清空，惟此屬事後改善行為，不影響本件違規行為之成立。復按不得因不知法規而免除行政處罰責任，但按其情節，得減輕或免除其處罰，為行政罰法第 8 條所明定，上開規定所稱之按其情節，係指行為人之不知法規是否有不可歸責之情事，而得減輕或免除行政處罰責任而言。本件訴願人既為系爭建物所有權人，對該建物使用執照內容及使用上應符合之規定應主動瞭解並有遵循之義務，以善盡所有權人之法定責任，自難以不知法律為由冀邀免責。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，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（公出）
委員 張 慕 貞（代行）
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 洪 偉 勝
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 111 年 10 月 31 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）

