

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 112 年 1 月 7 日北市都建字第 11260814482 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人所有本市士林區○○路○○號○○樓等建築物（下稱系爭建物），領有 97 使字第 XXXX 號使用執照，原核准用途為一般零售場所及停車空間等。原處分機關查得系爭建物停車空間車位編號 1 號、2 號（屬法定停車空間之室內機械汽車停車空間）有未經核准擅自變更使用之情事，乃以民國（下同）110 年 9 月 16 日北市都建字第 11061857861 號函（下稱 110 年 9 月 16 日函），限訴願人於文到次日起 1 個月內改善報驗或補辦手續，110 年 9 月 16 日函於 110 年 9 月 23 日送達。

二、建管處於 112 年 1 月 4 日派員至現場勘查，發現系爭建物停車空間車位編號 1 號、2 號之現場僅留有車台板，而無油壓、支架等機械停車昇降設備，與原核准使用執照竣工照片及圖說比對，現況顯有與原核定使用不合之變更，而未經申請變更使用執照之情形，審認訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定，爰依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 112 年 1 月 7 日北市都建字第 11260814482 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同） 6 萬元罰鍰，並請其於文到次日起 90 日內停止違規使用並依原核准用途使用或補辦變更使用執照手續，屆時仍未辦理者，得連續加重處罰。原處分於 112 年 1 月 11 日送達，訴願人不服，於 112 年 1 月 18 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 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：……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：「……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：系爭建物已停止使用多時，原處分中事實及理由欄亦未指明擅自違規使用建築物的態樣，逕以涉有違規使用含糊敘述作為裁罰依據；請撤銷原處分。

三、查系爭建物領有 97 使字第 XXXX 號使用執照，經建管處查得系爭建物停車空間車位 1 號、2 號現況，有與原核定使用不合之變更而未申請變更使用執照之情形，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，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物已停止使用多時，原處分中事實及理由欄亦未指明擅自違規使用建築物的態樣，逕以涉有違規使用含糊敘述作為裁罰依據云云。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。是建築物如有上開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。查本件依原處分機關 112 年 2 月 4 日北市都建字第 1123001855 號函所附答辯書理由三所載略以：「……查本局所轄之建

管處於 112 年 1 月 4 日派員現場勘查，發現該停車空間現場僅有車台板……，而無有油壓、支架等機械停車昇降設備，經與原核准使用執照竣工照片比對後，顯有與原核定使用不合之情形……其僅保留車台板，而將支架、油壓等機械昇降設備予以拆除，是已將該機械停車設備原有之昇降功能致不堪使用，令不能達到原核准停車空間之原有使用功能……」可知訴願人拆除系爭建物停車空間之支架、油壓等機械昇降設備，已導致現場無法作原核准停車空間方式使用，其為與原核准使用不合之變更而未申請變更使用執照，原處分機關審認其違反建築法第 73 條第 2 項規定，並無違誤。訴願人自難以系爭建物停止使用多時，而冀邀免責。復查原處分已載明原處分之事實、理由及法令依據，訴願主張原處分使用含糊敘述作為裁罰依據等，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。

五、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 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
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
委員 李 建 良
委員 宮 文 祥

中華民國 112 年 3 月 28 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）