

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 6 月 14 日北市都建字第 11261308372 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○○號、○○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 1106185786 1 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、臺北市建築管理工程處（下稱建管處）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○○號、○○號之現場僅留有車台板，而無油壓、支架等機械停車升降設備，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 112608144 82 號裁處書（下稱 112 年 1 月 7 日裁處書）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妥變更使用執照手續，屆時仍未辦理者，得連續加重處罰。112 年 1 月 7 日裁處書於 112 年 1 月 11 日送達，訴願人不服，向本府提起訴願，經本府以 112 年 3 月 28 日府訴二字第 1126080387 號訴願決定：「訴願駁回。」在案。
- 三、其間，訴願人以 112 年 2 月 22 日函（下稱 112 年 2 月 22 日函）陳請改善展延至 112 年 7 月 31 日前復原，嗣原處分機關以 112 年 6 月 2 日北市都建字第 1126114338 號函（下稱 112 年 6 月 2 日函）回復訴願人歉難同意展延。建管處並於 112 年 6 月 6 日至現場勘查，發現現場有與原核定使用不

合之變更，仍未依原核准用途使用或補辦妥變更使用執照手續；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 112 年 6 月 14 日北市都建字第 11261308372 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 12 萬元罰鍰，並請於 112 年 7 月 24 日內停止違規使用並依原核准用途使用或補辦妥變更使用執照手續，屆時仍未辦理，得加重連續處罰。原處分於 112 年 6 月 17 日送達，訴願人不服，於 112 年 7 月 14 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、本件訴願書訴願請求欄記載：「……請求撤銷……臺北市政府都市發展局 112 年 6 月 14 日北市都建字第 11261308371 號函」惟查原處分機關 112 年 6 月 14 日北市都建字第 11261308371 號函僅係檢送原處分等予訴願人之函文，經電洽訴願人據表示，係對原處分不服，有本府法務局公務電話紀錄附卷可稽，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 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……。」

三、本件訴願理由略以：訴願人於 112 年 2 月底前即陳請原處分機關展延改善期限，原處分機關不同意展延應及早通知訴願人，俾訴願人能要求廠商趕工或尋找其他廠商儘快施工改善，或申請辦理變更使用執照。原處分機關遲至 112 年 6 月 2 日才回復訴願人歉難同意展延，不符誠實信用原則，請撤銷原處分。

四、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○○號、○○號現況，有如事實欄所述與原核定使用不合之變更而未申請變更使用執照之情事，經原處分機關以 112 年 1 月 7 日裁處書處訴願人罰鍰及限期改善，惟其逾期仍未改善之事實，有系爭建物使用執照存根、平面圖、竣工照片、112 年 1 月 7 日裁處書及送達證書、112 年 6 月 6 日現場勘查照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張原處分機關不同意展延改善期限應及早通知，遲至 112 年 6 月 2 日始回復其歉難同意展延云云。經查：

- (一) 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。
- (二) 查訴願人就系爭建物停車空間車位編號○○號、○○號（屬法定停車空間之室內機械汽車停車空間）為與原核准使用不合之變更而未申請變更使用執照，原處分機關前以 110 年 9 月 16 日函通知訴願人就上開違規情事限期改善報驗或補辦手續；建管處於 112 年 1 月 4 日派員勘查後認訴願人未為改善，原處分機關乃以 112 年 1 月 7 日裁處書處訴願人 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妥變更使用執照手續，屆時仍未辦理者，得連續加重處罰。嗣建管處於 112 年 6 月 6 日派員現場勘查，發現上開違規情事仍未改善，有原處分機關 110 年 9 月 16 日函、112 年 1 月 7 日裁處書、112 年 6 月 6 日現場採證照片等影本附卷可稽；是原處分機關審認訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定，並無違誤。復查原

處分機關前以 110 年 9 月 16 日函通知訴願人限期改善等，並於 112 年 1 月 7 日第 1 次裁處時給予訴願人 90 日之期間改善，自 110 年 9 月 16 日函送達訴願人迄至 112 年 6 月 14 日原處分作成時，歷經近 1 年 9 個月，應認已給予訴願人相當之時間就系爭建物之停車空間停止違規使用並依原核准用途使用或補辦妥變更使用執照手續。且在原處分機關未同意展延前，訴願人本應依原期限改善。是訴願人自難諉以原處分機關未及早通知訴願人不同意展延改善期限，不符誠實信用原則為由，冀邀免責。訴願主張，尚難憑採。從而，原處分機關就本件第 2 次加重裁處所為原處分，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 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
委員 王 曼 萍
委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽
委員 郭 介 恒

中華民國 112 年 9 月 5 日
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）