

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 113 年 11 月 5 日北市都建字第 11361836001 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市中山區○○○路○○段○○巷○○號等建築物（領有 xx 使字 xxx 號使用執照），其地上 1 層核准用途為集合住宅、停車場（29.375 m²），該地上 1 層之停車場

建物部分（主要用途：共有部分，停車位共計 3 位，下稱系爭建物）登記為本市○○段○○小段○○建號，其主建物附表為同區段同小段○○建號（建物門牌：○○○路○○段○○巷○○號，登記為訴願人所有）分別共有系爭建物之權利範圍 99/100 及 ○○ 建號（建物門牌：○○○路○○段○○巷○○號○○樓，登記為案外人○○○所有）分別共有系爭建物權利範圍 1/100。本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）113 年 10 月 23 日派員至本市中山區○○○路○○段○○巷○○號○○樓訪視，發現案外人○○○（下稱○君）於該址經營○○○○工作室，認定案外人○君於現場經營經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義之「餐館業」，並製作協助營業態樣認定訪視表，移請原處分機關依權責處理。嗣原處分機關於 113 年 10 月 30 日派員至現場勘查，查得案外人○君經營使用範圍擴及 1 樓停車場範圍，乃審認○君未經核准擅自將系爭建物（即停車場）變更使用為「餐館業」（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條第 1 項附表一規定之 G 類辦公、服務類 G-3 組供一般門診、零售、日常服務之場所），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 款及臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準（下稱裁罰基準）第 4 點附表二項次 16 規定，除以 113 年 11 月 5 日北市都建字第 11361836002 號裁處書（下稱 113 年 11 月 5 日裁處書）處案外人○君新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於 114 年 2 月 15 日前改善或補辦手續，逾期未改善或補辦將依法連續處罰外，另以 113 年 11 月 5 日北市都建字第 11361836001 號函【下稱原處分，原處分及 113 年 11 月 5 日裁處書誤載使用執照年度及建物地址部分，業經原處分機關以 113 年 11 月 29 日北市都授建字第 1136194316 號函及

113 年 12 月 9 日北市都授建字第 1136197382 號函更正在案】命系爭建物所有權人即訴願人及案外人○○○等 2 人善盡所有權人管理責任依限改善（如停止違規使用並恢復停車使用）或補辦手續（如辦理變更使用執照手續），系爭建物逾期未改善或補辦者依規定裁處所有權人。原處分於 113 年 11 月 13 日送達訴願人，訴願人不服，於 113 年 12 月 11 日經由原處分機關所屬臺北市建築管理工程處向本府提起訴願，114 年 2 月 18 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，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府……。」第 73 條第 2 項、第 4 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。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」「第二項建築物之使用類組、變更使用之條件及程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」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 2 條第 1 項、第 2 項規定：「建築物之使用類別、組別及其定義，如附表一。」「前項建築物之使用項目舉例如附表二。」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。」

附表一、建築物之使用類別、組別及其定義（節錄）

類別		類別定義	組別	組別定義
G 類	辦公、服務類	供商談、接洽、處理一般事務或一般門診、零售、日常服務之場所。	G-3	供一般門診、零售、日常服務之場所。

附表二、建築物使用類組使用項目舉例（節錄）

類組	使用項目舉例
G-3	 5.樓地板面積未達 300 平方公尺之下列場所：餐廳、飲食店、飲料店(無陪侍提供非酒精飲料服務之場所，包括茶藝館、咖啡店、冰果店及冷飲店等)等類似場所。

臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法第 1 條規定：「本辦法依建築法第七十三條第三項規定訂定之。」第 5 條規定：「建築物變更一定規模以下之主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間或其他與原核定不合之變更，應依附表二之一之申請程序辦理。前項申請變更項目屬應辦理一定規模以下變更審查許可者，應檢附附表二之二規定之相關文件；屬免辦理一定規模以下變更審查許可者，得逕予變更使用，但涉及公寓大廈規約或區分所有權人會議認定屬共用部分之重大修繕或改良者，仍應依公寓大廈管理條例第十一條第一項規定辦理。」

附表二之一 一定規模以下建築物變更項目及申請程序對照表

(節錄)

變更項目	變更主項目	停車空間
	變更細項目	其他
申請程序		×
備註		
應備書圖文件		

符號說明：

「×」：指依建築物使用類組及變更使用辦法辦理變更使用執照。

臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準第 4 點規定：「本府處理違反本法事件統一裁罰基準如附表二。」

附表二、違反建築法事件統一裁罰基準表 (節錄)

項次	16	
違反事件	建築物擅自變更類組使用。	
法條依據	第 91 條第 1 項第 1 款	
統一裁罰基準(新臺幣：元)或其他處罰	分類	第 1 次
	G 類	處 6 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。
裁罰對象	一、第 1 次處使用人，並副知建築物所有權人。	

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：訴願人於 103 年 7 月 17 日取得本市中山區○○○路○○段○○巷○○號○○樓建物所有權，未曾見該址設為停車空間，且取得迄今該址與現況無異，未進行任何改建或變更使用執照等情，並於 109 年 6 月 6 日起出租案外人○君使用。依竣工圖該址建成後應有 3.6 米高之機械停車位，然而該址現況高度無法興建 3 部汽車機械停車空間，訴願人願意配合改善，惟原處分機關要求限期依竣工圖回復原狀顯有困難，原處分機關是否可准許訴願人將停車空間更改為 2 個平面車位、第 3 個車位以繳納代金方式做為改善或補辦方式？因涉及後續連續處罰，請原處分機關指示或建議後續改善方向。原處分機關要求承租人○君及訴願人應依法將公共停車空間蓋回 3 部汽車機械停車空間，就現況高度根本無法完成，原處分要求回復原狀不具妥當性。
- 三、查本市中山區○○○路○○段○○巷○○號等建築物領有 XX 使字 XXX 號使用執照，其地上 1 層核准用途為集合住宅、停車場（29.375m²），系爭建物（即停車

場）為訴願人及案外人○○○分別共有。經原處分機關查得系爭建物有如事實欄所述未經核准變更使用擅自使用建築物之情事，有 XX 使字 XXX 號使用執照存根、竣工圖、建物測量成果圖、建物所有權相關部別列印資料、商業處 113 年 10 月 23 日協助營業態樣認定訪視表及現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

- 四、至訴願人主張其於 103 年 7 月 17 日取得本市中山區○○○路○○段○○巷○○號○○樓建物所有權，未曾見該址設為停車空間，且取得迄今該址與現況無異，並於 109 年 6 月 6 日起出租予案外人○君使用，原處分機關要求限期依竣工圖回復原狀顯有困難，不知如何改善云云。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，處建築物所有權人、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，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；揆諸建築法第 73 條第 2 項、第 91 條第 1 項第 1 款等規定自明。建築物之機械停車設備變更，應申請變更使用執照，亦有建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條規定可參。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) 查訴願人為系爭建物（即停車場）之所有權人之一，所有權人自應遵守建築法相關規定，隨時維護系爭建物之合法使用與其構造及設備安全。本件依卷附商業處 113 年 10 月 23 日至本市中山區○○○路○○段○○巷○○號○○樓訪視之協助營業態樣認定訪視表及現場採證照片所示與 XX 年使字 XXX 號使用執照存根及其竣工圖比對結果顯示，案外人○君於該址經營○○○○工作室之餐館業使用，並經原處分機關於 113 年 10 月 30 日派員至現場勘查，查得案外人○君經營使用範圍擴及 1 樓停車場範圍，有未經核准擅自將系爭建物（即停車場）變更使用為「餐館業」（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條第 1 項附表一規定之 G 類辦公、服務類 G-3 組供一般門診、零售、日常服務之場所）之情事；依建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條第 8 款及臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法附表二之一內容，系爭建物核准用途停車空間變更為其他使用者，應申請變更使用執照，而訴願人於訴願書自承其從未辦理系爭建物之變更使用執照手續，其等所有權人未維護系爭建物合法使用與其構造及設備安全違規情事，違反建築法第 73 條第 2 項規定之事實，洵堪認定。縱設訴願人所稱現狀與竣工圖不符，訴願人自應委請建築師檢附圖說文件送核發機關審核變更或辦理變更使用執照之程序，惟訴願人並未提出相關變更程序之申請。本件原處分機關係按 113 年 10 月 30 日至系爭建物勘查所發現之違規情事，依建築法第 91 條第 1 項第 1 款及裁罰基準第 4 點附表二項次 16 等規定，除以 113 年 11 月 5 日裁處書處案外人○君 6 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續，逾期未改善或補辦將依法連續處罰外，另以原處分命系爭建物所有權人即訴願人及案外人○○○等 2 人善盡所有權人管理責任依限改善（如停止違規使用並恢復停車使用）或補辦手續（如辦理變更使用執照手續），系爭建物逾期未改善或補辦者依規定裁處止違規使用並恢復停車使用或補辦變更使用執照手續。訴願主張，不足採據。從而，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、至訴願人就原處分申請停止執行 1 節，業經本府審認並無訴願法第 93 條第 2 項規定得停止執行之情形，以 114 年 1 月 24 日府訴三字第 1146080603 號函復訴願人在案，併予敘明。

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 陳 愛 娥

委員 邱 駿 彥
委員 李 瑞 敏
委員 王 士 帆
委員 陳 衍 任
委員 周 宇 修
委員 陳 佩 慶
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 3 月 12 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）