

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 114 年 8 月 29 日北市都建字第 11461475452 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人所有本市北投區○○街○○號地下層建築物（門牌整編前為○○街○○號地下層，下稱系爭建物），領有 xx 使字第 xxxx 號使用執照（地下層核准用途為防空避難室、停車場、店舖），訴願人於系爭建物經營「○○○○○○○○運動社」。原處分機關接獲民眾陳情反映○○○負責人於系爭建物裝設機械停車設備，未申請許可，設停車場招租營利等情，乃於民國（下同）114 年 2 月 25 日派員至現場勘查，查得系爭建物有擅自拆除機械車位（26 座 52 車位）及塗銷平面車位（2 車位）之情事，違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃以 114 年 2 月 27 日北市都建字第 11460852192 號函（下稱 114 年 2 月 27 日函）請訴願人於文到 30 日內恢復原狀使用或辦理變更使用執照；該函於 114 年 3 月 5 日送達。訴願人於 114 年 4 月 18 日向臺北市公寓大廈及違反建築法爭議處理委員會（下稱爭議處理委員會）申請違規使用爭議事件之諮詢，爭議處理委員會違規使用諮詢小組於 114 年 6 月 17 日召開 114 年度第 2 次會議作成決議（下稱 114 年 6 月 17 日會議決議）略以：「本案請申請人於 114 年 6 月 30 日前檢附其所述之法院資料及其他事證，以釐清是否得以展延恢復原狀或辦理變更使用執照期限。」訴願人後續並未向原處分機關申請展延。
- 二、原處分機關審認系爭建物擅自變更使用（拆除機械車位及塗銷平面車位），違反建築法第 73 條第 2 項規定，依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 114 年 8 月 29 日北市都建字第 11461475451 號函（下稱 114 年 8 月 29 日函）檢送同日期北市都建字第 11461475452 號裁處書【下稱原處分；114 年 8 月 29 日函及原處分主旨欄誤植門牌地址部分業經原處分機關以 114 年 10 月 13 日北市都建字第 1146162958 號函（下稱 114 年 10 月 13 日函）更正在案，罰鍰繳款單誤植應繳金額部分另經原處分機關以 114 年 10 月 1 日北市都建字第 1146165542 號函（下稱 114 年 10 月 1 日函）更正在案】處訴願

人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內依原核准圖說恢復原狀或辦理變更使用執照，逾期仍未辦理，即依建築法規定連續加重處罰。原處分於 114 年 9 月 2 日送達，訴願人不服，於 114 年 9 月 24 日向本府提起訴願，10 月 28 日、12 月 10 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件訴願書記載：「……請求撤銷臺北市政府都市發展局 114 年 8 月 29 日北市都建字第 11461475451 號函……114 年 10 月 1 日北市都建字第 1146165542 號函……114 年 10 月 13 日北市都建字第 1146162958 號函……」，經查原處分機關 114 年 8 月 29 日函僅係檢送原處分等予訴願人之函文，原處分機關 114 年 10 月 1 日函及 114 年 10 月 13 日函亦僅係更正罰鍰繳款單誤植應繳金額及原處分主旨欄誤植門牌地址等部分之函文，揆其真意，訴願人應係不服原處分，合先敘明。

二、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 3 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。」「前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）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 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：……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	機械停車設備變更者
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 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、本件訴願及補充理由略以：訴願人所有系爭建物之使用執照核准用途為停車場，訴願人於該址經營「○○○○○○○○運動社」並辦妥商業登記。訴願人於 109 年 12 月 24 日取得系爭建物所有權，當時現場並無機械式停車位，訴願人為符合法令要求，已於 114 年 8 月 4 日完成 25 座機械式停車位並取得使用許可，僅餘 1 座因○○○○管理委員會（下稱○○管委會）294 戶民生供電設備設置於該機械停車位上，以致無法完成。系爭建物所處大樓為 69 年建物，該民生供電設備應屬當時（69 年）建設公司設置，並非訴願人設置，本件原處分裁罰對象僅為訴願人而非○○管委會 294 戶住戶，以致其他使用人無意參與改善，目前訴願人僅能基於所有權以訴訟返還房屋方式處理，待法院裁定後與使用人協商遷移違規部分，請撤銷原處分。
- 四、查系爭建物有未經變更使用執照擅自拆除機械車位及塗銷平面車位之情事，有系爭建物使用執照存根、平面圖、竣工照片、系爭建物資料、原處分機關 114 年 2 月 27 日函暨其送達證明、現場採證照片等影本附卷可稽。是本件違規事證明確，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其取得系爭建物所有權時現場並無機械停車位，已於 114 年 8 月 4 日完成 25 座機械停車位並取得使用許可，僅餘 1 座因○○管委會 294 戶民生供電設備設置在原機械停車位上，以致無法完全恢復原狀云云：

- (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建築法第 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；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；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。建築物之停車空間變更，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) 依建築法第 91 條規定，建築物所有權人及使用人應對建築物違法狀態負有改善責任。查本件訴願人為系爭建物所有權人，並於系爭建物經營「○○○○○○○○運動社」，系爭建物原核准使用機械停車位、平面停車位已拆除及塗銷，與系爭建物 xx 使字第 xxxx 號使用執照之竣工照片及平面圖不符，經原處分機關以 114 年 2 月 27 日函通知訴願人於文到 30 日內恢復原狀使用或辦理變更使用執照，並載明建築法第 73 條第 2 項及第 91 條第 1 項等規定，該函於 114 年 3 月 5 日送達訴願人。訴願人雖於 114 年 4 月 18 日向爭議處理委員會申請違規使用爭議事件之諮詢，經爭議處理委員會違規使用諮詢小組 114 年 6 月 17 日會議決議略以：「本案請申請人於 114 年 6 月 30 日前檢附其所述之法院資料及其他事證，以釐清是否得以展延恢復原狀或辦理變更使用執照期限」，惟訴願人後續並未向原處分機關申請相關事宜。訴願人既為系爭建物所有權人及使用人，自應對系爭建物未經變更使用執照擅自拆除機械車位及塗銷平面車位之違法狀態負有改善責任，且原處分係以訴願人為系爭建物所有權人及使用人為裁處對象，而非以其為擅自拆除機械車位及塗銷平面車位之行為人進行裁處，是訴願人主張其非行為人為免責之論據，應係誤解法令，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。

六、另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 12 月 30 日府訴三字第 1146089587 號函復訴願人在案，併予敘明。

七、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（公出）
委員 張 慕 貞（代行）
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 邱 駿 彥
委員 李 瑞 敏
委員 陳 衍 任
委員 周 宇 修
委員 陳 佩 慶
委員 邱 子 庭
委員 陳 陽 升

中 華 民 國 115 年 1 月 20 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）