

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 11 月 7 日北市都建字第 11460468632 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市中山區○○路○○號至○○號（單號）等建築物（下稱系爭建物），領有 xx 使字第 xxxx 號使用執照（地下○○樓核准用途為防空避難室兼停車場），訴願人為上址○○號○○樓之○○建物所有權人。原處分機關查得訴願人未經核准擅自變更地下○○樓約定專用之機械停車設備，違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃以民國（下同）114 年 3 月 21 日北市都建字第 1146009568 號函（下稱 114 年 3 月 21 日函）請訴願人於 114 年 4 月 25 日前改善（恢復原核准使用）或補辦（辦理變更使用執照），逾期未改善或補辦，將依建築法相關規定續處。嗣原處分機關依同棟部分所有權人及訴願人之展延改善期限申請，以 114 年 5 月 13 日北市都建字第 1146020432 號（下稱 114 年 5 月 13 日函）及 114 年 8 月 7 日北市都建字第 1146033206 號函（下稱 114 年 8 月 7 日函）同意訴願人展延期限至 114 年 7 月 24 日及 10 月 24 日。訴願人居期未改善或補辦手續，另於 114 年 10 月 27 日以停車位機坑發現淹水無法進行工程為由，再次向原處分機關申請展延，經原處分機關以 114 年 10 月 31 日北市都建字第 1146046829 號函（下稱 114 年 10 月 31 日函）復訴願人，因前已多次展延，本次歉難同意展延，仍請訴願人儘速補辦手續或恢復原狀。其間原處分機關於 114 年 10 月 29 日派員至系爭建物地下○○樓複查，訴願人對於地下○○樓變更約定專用機械停車設備之情形，仍未改善或補辦手續，爰審認訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定，依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 114 年 11 月 7 日北市都建字第 11460468631 號函（下稱 114 年 11 月 7 日函）檢送同日期北市都建字第 11460468632 號裁處書（下稱原處分），處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善或補辦變更使用執照，逾期仍未辦理，即依建築法規定連續處罰。原處分於 114 年 11 月 11 日送達，訴願人不服，於 114 年 12 月 3 日向本府提起訴願，12 月 31 日補正訴願程式及補充訴願理由，115 年 2 月 5 日補充訴願資料，3 月 9 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「行政處分書發文日期及文號」欄雖記載：「北市都建字第 11460468631 號」，惟查 114 年 11 月 7 日函僅係原處分機關檢送原處分等予訴願人之函文，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：訴願人相關改善程序皆依規定進行，惟於改善期間，地下○○樓停車位機坑突發淹水事件，管委會已派員抽水處理，並已發包改善工程。該淹水事件發生原因涉及大樓公共管線及管理維護責任，非訴願人所能控制或排除，屬不可歸責於訴願人之第三人因素。本案改善延宕係因不可抗力及第三人管理因素所致，訴願人主觀上並無怠惰或故意違法之情形，原處分機關予以裁罰，顯已違反比例原則及程序正義，請撤銷原處分。

四、查訴願人有未經核准擅自變更約定專用機械停車設備之情事，有 xx 使字第 xxx 號使用執照存根、平面圖、竣工照片、系爭建物標示部及所有權部、○○○○社區地下停車場約定專用名冊、原處分機關 114 年 3 月 21 日函、114 年 5 月 13 日函、114 年 8 月 7 日函、114 年 10 月 31 日函、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、至訴願人主張本案改善延宕係因不可抗力及第三人管理因素所致，其主觀上並無怠惰或故意違法之情形，原處分機關予以裁罰，顯已違反比例原則云云：

(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，亦為建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條所明定。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) 查本件依卷附○○○○社區地下停車場約定專用名冊影本，地下○○樓機械停車設備編號○○號至○○號、○○號至○○號、○○號至○○號車位為訴願人約定專用，復依卷附現場採證照片所示，其中編號○○號、○○號、○○號、○○號、○○號、○○號、○○號、○○號、○○號、○○號、○○號、○○號車位之現狀與系爭建物竣工圖及竣工照片所示不符。本件經原處分機關以 114 年 3 月 21 日函請訴願人於 114 年 4 月 25 日前改善（恢復原核准使用）或補辦（辦理變更使用執照），逾期未改善或補辦，將依建築法相關規定續處；嗣以 114 年 5 月 13 日函及 114 年 8 月 7 日函分別展延期限至 114 年 7 月 24 日及 10 月 24 日；訴願人屆期未改善或補辦手續，另於 114 年 10 月 27 日以停車位機坑發現淹水無法進行工程為由，再次向原處分機關申請展延，惟經原處分機關於 114 年 10 月 29 日複查時，另有 3 位所有權人均已改善完成，乃以 114 年 10 月 31 日函復訴願人，因前已多次展延，本次歉難同意展延。是訴願人未經核准擅自變更系爭建物地下○○樓約定專用機械停車設備，經原處分機關限期改善或補辦手續，訴願人屆期未改善，亦未補辦手續，且同次複查有上開違規情事之 5 位所有權人，業有 3 位所有權人改善完畢，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。

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（公出）
委員 張 慕 貞（代行）
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

中 華 民 國 115 年 6 月 8 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）

