

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 115 年 4 月 8 日北市都建字第 1156104163 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有之本市中山區○○路○○巷○○號○○樓之建築物（下稱系爭建物），領有 xx 使字 xxx 號使用執照，地上 3 層至 5 層核准用途為停車場。原處分機關接獲民眾陳情反映系爭建物使用執照用途為停車場，但卻有出租作為辦公室使用等情，原處分機關所屬建築管理工程處（下稱建管處）乃於民國（下同）114 年 9 月 26 日派員至現場勘查，查得系爭建物有未經核准擅自變更使用【原使用用途為停車空間，擅自變更供作辦公室（G-2 類組）使用】，違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃以 114 年 10 月 3 日北市都建字第 1146166519 號函請訴願人於文到次日起 30 日內陳述意見，經訴願人於 114 年 10 月 31 日陳述意見後，原處分機關乃以 114 年 11 月 28 日北市都建字第 1146049460 號函（下稱 114 年 11 月 28 日函）請訴願人於文到次日起 3 個月內（即 115 年 3 月 4 日前）改善（如依使用執照圖說恢復原狀）或補辦手續（如辦理變更使用執照），該函於 114 年 12 月 3 日送達。原處分機關嗣於 115 年 4 月 1 日派員至系爭建物複查，訴願人對於系爭建物未經許可擅自變更供作辦公室使用之情形，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 115 年 4 月 8 日北市都建字第 1156104163 號函（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 個月內依原核准用途使用或補辦手續完畢，屆期仍未改善者，得連續加重處罰。訴願人不服，於 115 年 5 月 6 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 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 條第 5 款規定：「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。」

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-2	供商談、接洽、處理一般事務之場所。

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-2	……
	2.政府機關（公務機關）、一般事務所、自由職業事務所、辦公室（廳）……。
	……

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、本件訴願理由略以：訴願人於 108 年 1 月 17 日購得系爭建物時即已作辦公室使用，訴願人僅係承受既有使用現況，非新設違規使用，主觀上並無規避法令、故意違規或新設變更使用之情形；系爭建物之使用情形係經該建物管理委員會及住戶協調，非訴願人單方任意改作，為多年管理運作下形成之使用方式，訴願人購得系爭建物後延續使用，具有合理信賴基礎；系爭建物屬專有部分，未侵害其他共有部分或其他住戶權益，訴願人已積極改善消防安全，並願意配合補正，本案行政目的可透過改善及合法化程序達成，原處分違反比例原則、平等原則，請撤銷原處分。

三、查訴願人所有之系爭建物有如事實欄所述未經核准，擅自將系爭建物之停車空間違規作為辦公室（G-2 類組）使用之事實，有系爭建物使用執照存根、竣工圖、建物所有權相關部別列印資料、原處分機關 114 年 11 月 28 日函及其送達證書、114 年 9 月 26 日、115 年 4 月 1 日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 108 年 1 月 17 日購得系爭建物時即已作辦公室使用，訴願人僅係承受既有使用現況，非新設違規；系爭建物之使用情形為多年管理運作下形成之使用方式，訴願人具有合理信賴基礎；訴願人已積極改善消防安全，並願意配合補正云云：

- （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；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。次按建築物停車空間之汽車或機車停車位之變更，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）查本件訴願人為系爭建物（即停車場）之所有權人，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。依卷附現場採證照片所示與 XX 使字 XXX 號使用執照存根及其竣工圖比對結果顯示，系爭建物原核准之停車空間擅自變更供作辦公室使用；依建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條第 5 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，訴願人所有之系爭建物未經核准擅自將原核准用途之停車空間變更供作辦公室使用，其違規事實，堪予認定，原處分機關予以裁處，並無違誤。雖訴願人主張其於 108 年 1 月 17 日購得系爭建物時即已作辦公室使用，訴願人僅係承受既有使用現況，非新設違規使用等語。查本件訴願人為系爭建物之所有權人，對系爭建物具有事實上管領力，為建築法第 91 條規定之管制對象，屬狀態責任之義務人，應對系爭建物未經申請核准擅自變更供作辦公室使用之違法狀態負有改善責任，訴願人未能善盡維護系爭建物之合法使用與其構造及設備安全，即已違反其法定義務。至訴願人主張系爭建物之使用情形為多年管

理運作下形成之使用方式，訴願人具有合理信賴基礎一節。惟本件原處分係就訴願人違反建築法等規定裁處罰鍰，並限期依原核准用途使用或補辦變更使用執照，既非屬授益行政處分之撤銷、廢止，亦非行政法規之廢止、變更，核與信賴保護原則無涉；縱訴願人稱系爭建物之使用情形雖係依大樓管理委員會指示，惟此亦與建築法第 73 條第 2 項、第 91 條第 1 項第 1 款等規定無涉，尚難據此而邀免責。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、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（請假）

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

委員 陳 陽 升

中 華 民 國 115 年 8 月 6 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）