

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

原處分機關 臺北市政府工務局

右訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關九十一年一月二十八日北市工建字第0九一五二二二0四00號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣案外人○○股份有限公司於本市松山區○○段○○小段○○之○○、○○之○○、○○之○○、○○、○○、○○之○○、○○地號等七筆土地，向原處分機關申請興建地下四層、地上十一層之建築物，經原處分機關審查合格，領得原處分機關核發之八四建字第 xxx 號建造執照。訴願人係前揭工程之承造人，經原處分機關建築管理處於九十年十二月二十八日會同本市停車管理處、商業管理處人員赴系爭建照工程現場勘查，發現訴願人有尚未領得使用執照，即對外開放系爭建築物供停車使用之情事。嗣原處分機關審認訴願人未經向原處分機關申請審查許可並發給執照，即擅自使用前揭建築物，違反建築法第二十五條第一項規定，爰依同法第八十六條第二款規定，以九十一年一月二十八日北市工建字第0九一五二二二0四00號函，處以訴願人違規使用系爭建築物樓層造價千分之五十罰鍰計新臺幣（以下同）一、四00、二00元，並請立即改善及於文到十日內檢具現場改善完成照片，申請複查。訴願人不服，於九十一年二月二十七日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按建築法第二十五條規定：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。……直轄市、縣（市）（局）主管建築機關為處理擅自建造或使用或拆除之建築物，得派員攜帶證明文件，進入公私有土地或建築物內勘查。」第二十八條第三款規定：「建築執照分左列四種：……三、使用執照：建築物建造完成後之使用或變更使用，應請領使用執照。」第八十六條第二款規定：「違反第二十五條之規定者，依左列規定，分別處罰：……二、擅自使用者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停止使用補辦手續；其有第五十八條情事之一者，並得封閉其建築物，限期修改或強制拆除之。」

臺北市政府八十六年三月二十一日府工建字第八六0一三九八九00號函修訂臺北市建

造執照建築工程、雜項工作物、土地改良等工程造價：「……調整後工程造價一覽表類別：鋼筋混凝土『建築物總樓層數』九至十二層建築物 造價單位（元／m²）—0000……」

行政法院三十九年度判字第二號判例：「當事人主張事實，須負舉證責任，倘所提出之證據，不足為其主張事實之證明，自不能認其主張之事實為真實。又行政官署對於人民有所處罰，必須確實證明其違法之事實。倘不能確實證明違法事實之存在，其處罰即不能認為合法。」

二、本件訴願理由略以：

- （一）按建物違規使用處罰應指未獲使用執照及使用目的不符二者，依法均應以其建築原始目的或使照申請目的為依歸，故本棟建物之使用應指對外招攬經營停車位出租之業務。系爭建築物停放車輛除本工程施工人員外，幾乎均為訴願人公司關係企業員工所有，或前來洽公之工程承包廠商及材料供應廠商暫停之用，並無營業行為。且系爭建物未設市招，現場車位亦未編號劃格，或設立收費設施及管理人員，實不具備對外營業條件，由此可證並無公然對外開放停車收費之實，應不構成違規使用之要件。且本市諸多大樓新建工程無不於地下室完成後，即提供承包工程人員停放車輛，並非訴願人敢於以身試法。
- （二）本件系爭建物坐落○○與○○二飯店之間，更鄰○○捷運○○○路站出口，為繁榮之商業區，往來人車頻繁，停車位一位難求。本建物之起造原即配合政府獎勵措施，協助解決市區停車位不足之困難。而今工程雖未全部竣工，然利用已完成之部分場地，不以營利為目的供關係企業員工及洽公客戶使用，實亦有助解決附近停車位不足及避免交通混亂。本項便利措施之提供經員工、客戶口耳相傳，致知情者亦來臨停，而訴願人基於「利人卻不損己」之情形下，難以拒絕，遂有會勘當日發現停放四、五十輛車之情，實非因營利，係控制難免欠嚴謹所致。此舉恐影響附近停車業者營運，致心生不滿，而為不實之檢舉。
- （三）又據原處分書所載，亦即構成違規行為要件之所謂「公然對外開放停車收費」乙節，顯與會勘紀錄上臺北市商業管理處之意見不符。試問既未有市招或類似設施，如何構成公然？不無自相矛盾。

三、按建築法第二十五條第一項規定，建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。卷查本件訴願人經人檢舉有尚未領得使用執照即開放系爭建築物供外車停放收費之情事，案經原處分機關建築管理處派員於九十年十二月二十八日會同訴願人及本市停車管理處、商業管理處人員赴現場勘查結果，查得訴願人未經申請核准，即擅自以系爭建築物第二層至第五層作為停車場使用，此有原處分機關建築管理處九十年十二月二十八日會勘紀錄表影本及現場照片十三

幀附卷可稽，是本件違章事實事證明確，堪予認定。

四、至本件訴願人主張系爭建築物停放車輛除本工程施工人員外，幾均為其關係企業員工所有，或前來洽公之工程承包廠商及材料供應廠商暫停之用，並無營業行為，應不構成違規使用乙節。惟依原處分機關卷附原處分機關建築管理處九十年十二月二十八日會勘紀錄表影本及現場照片十三幀以觀，系爭建物現場停放車輛數量多達四、五十輛，均非工程用車，除大多數為私人轎車外，尚包含三部○○幼稚園交通車，是本件訴願人稱其供停放車輛除本工程施工人員外，幾乎均為其關係企業員工所有，或前來洽公之工程承包廠商及材料供應廠商暫停之用等節，即與原處分機關查明之前揭事證不符，且訴願人於本件訴願書中亦陳稱其因控制有欠嚴謹致有外車至系爭建築物停放之情事，足認系爭建築物確有供非因系爭建築物工程施工所需而進出系爭建築物之車輛停放之情事，訴願人就其前揭主張，既與附卷事證不符，亦未具體舉證以實其說，依首揭行政法院三十九年度判字第二號判例意旨，自難遽為有利於訴願人之認定。又建築法第二十五條第一項所規定之「使用」，並不以是否收費或營業行為作為其判斷標準，系爭建築物所停放之車輛既非基於系爭建築物之營建工程需要而停放，而係供一般車輛停放使用，即已構成使用系爭建築物之事實，是無論訴願人有無以系爭建築物為營業行為或供人停車是否收費，均非所問。按建築物之使用，基於安全考量，應依首揭建築法第二十五條第一項規定，先申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，惟本件訴願人於使用系爭建築物前，並未依法申請原處分機關之許可，自屬違法。從而，原處分機關以訴願人違規使用系爭建築物第二至第五層之樓地板面積總和二八〇〇．四平方公尺，依前揭本府八十六年三月二十一日府工建字第八六〇一三九八九〇〇號函修訂臺北市建造執照建築工程、雜項工作物、土地改良等工程造價調整後工程造價一覽表，以每平方公尺一〇〇〇〇元核算該部分建築物造價為二八、〇〇四、〇〇〇元，依建築法第八十六條第二款規定處以訴願人該建築物造價千分之五十罰鍰計一、四〇〇、二〇〇元罰鍰，並請立即改善，揆諸首揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

委員 黃茂榮

委員 薛明玲

委員 王惠光

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 劉興源

中 華 民 國 九 十 一 年 六 月 二 十 六 日 市 長 馬 英 九

訴 願 審 議 委 員 會 主 任 委 員 張 明 珠 決 行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號）