

訴 願 人：○○○○

訴 願 代 理 人：○○○

訴 願 代 理 人：○○○

訴 願 代 理 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市政府工務局

訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關 95 年 1 月 13 日北市工建字第 09560196100 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣原處分機關審認訴願人所有本市萬華區○○街○○巷○○弄○○號○○樓建築物，領有原處分機關核發之 72 使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為「車庫」及「店舖」；而有未經核准擅自將汽車停車格位違規隔間作住家使用情事，乃以 94 年 9 月 2 日北市工建字第 09453 815800 號函通知訴願人於文到次日起 3 個月內改善或補辦手續。嗣原處分機關於 95 年 1 月 6 日派員至現場勘查，發現系爭建築物違規情事仍未改善，認訴願人違反建築法第 73 條第 2 項前段規定，爰依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 95 年 1 月 13 日北市工建字第 09560196100

號函，處訴願人新臺幣（以下同） 6 萬元罰鍰，並限期 1 個月內改善（如恢復原核准用途使用）或於文到 3 個月內辦理用途變更。訴願人不服，於 95 年 1 月 24 日向本府提起訴願，2 月 9

日補充訴願理由，5 月 22 日補正訴願程序，並據原處分機關檢卷答辯到府。

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；在縣（市）為縣（市）政府。」第 73 條第 2 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 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。....」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 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：一、違反第 73 條第 2

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 8 條規定：「本法第 73 條第 2 項所定有本法第 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之規定如下：……五、停車空間之汽車或機車車位之變更。……」

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 3 條第 1 項規定：「建築物變更使用類組，符合附表所定要件者，得免辦理變更使用執照。」

本府 93 年 2 月 2 日府工建字第 09303624001 號公告：「主旨：公告委任本府工務局辦理建築管理業務之事項，自中華民國 93 年 1 月 20 日起實施。……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 93 年 1 月 20 日起依規定委任本府工務局辦理。……。」

二、本件訴願及補充理由略謂：

訴願人購居系爭房屋，未改過任何設施，於 94 年遭人檢舉違規，原處分機關來文說訴願人將停車格作住家使用。當初購買時已隔間好，根本不知有此事；再者，社區也有別戶停車格作住家用。

政府既發使用權狀，就應澈底查照；事隔 20 多年，不罰建設公司隔間之行為，卻罰老百姓。73 年已購居於此，建設公司早已隔間，訴願人也是受害者。

三、卷查原處分機關審認本市萬華區○○街○○巷○○弄○○號○○樓建築物，領有原處分機關核發之 72 使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為「車庫」及「店舖」。經原處分機關派員至現場勘查，發現系爭建物經擅自違規隔間作住家使用，復據原處分機關答辯陳明，系爭建築物核准用途為「店舖」部分，屬「辦公、服務類」第 3 組 (G-3)，為「供一般門診、零售、日常服務之場所」，而訴願人擅自作為住家使用，屬「住宿類」第 2 組 (H-2)，為「供特定人長期住宿之場所」，其變更使用情事，符合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 3 條第 1 項規定，得免辦理變更使用執照。至原核准用途為「車庫」部分，經擅自違規隔間作住家使用，已違反建築法第 73 條第 2 項及建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條規定，此有原處分機關 72 使字第 xxxx 號使用執照存根、核准平面圖、地政查詢資料及採證照片等影本可稽。是訴願人未辦理變更使用執照，即擅自變更使用系爭建築物，洵堪認定，原處分機關據此處分，自屬有據。

四、至訴願人主張購居系爭房屋，未改過任何設施；當初買時已隔間好，不知有此事云云。

按依建築法第 73 條第 2 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 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，依同法第 91 條第 1 項第

1 款規定即得處罰。訴願人既有違規使用之情形，原處分機關據此處分，並無違誤。且依系爭建築物使用執照及核准平面圖影本所示，核准用途為「（停）車庫」，復依系爭建築物地籍資料所載，其登記為「停車場」；是訴願人應可知悉系爭場所不得違規作住家使用。訴願人就此所辯，尚難採憑。至訴願人主張社區也有別戶停車格位作住家用乙節。

因此係原處分機關是否就他人所涉違規事實另案查處之問題，與訴願人違規事實之認定無涉。另訴願人主張建設公司早已隔間，訴願人也是受害者乙節。按訴願人之主張縱令屬實，惟此係訴願人與其前手或建設公司間之民事問題，尚雖據此而邀解免其公法上所應負之責任；即訴願人既為系爭建築物之所有權人及使用人，依法負有合法使用系爭建築物之義務，尚不得以此為由，主張免責。從而，本件原處分機關以訴願人違反建築法第 73 條第 2 項前段規定，爰依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，處訴願人 6 萬元罰鍰，並

限期 1 個月內改善（如恢復原核准用途使用）或於文到 3 個月內辦理用途變更，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 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠（公出）

副主任委員 王曼萍（代理）

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

委員 陳石獅

委員 陳立夫

委員 陳媛英

中 華 民 國 95 年 6 月 9 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 2 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 3 段 1 巷 1 號）