

臺北市政府 96.12.25. 府訴字第 09670364500 號訴願決定書

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 96 年 8 月 24 日北市都建字第 09663836100 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

緣本市大安區○○○路○○段○○號建築物，領有本府工務局（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥原處分機關）核發之 93 使字第 xxxx 號使用執照，位於系爭建築物地下○○層編號○○、○○、○○、○○、○○、○○等 6 個汽車停車位為訴願人所有，核准用途為「機械車位」。惟原處分機關派員至現場勘查發現系爭車位之機械停車設備拆除，變更為平面式停車位使用。嗣原處分機關審認訴願人已違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃以 96 年 8 月 24 日北市都建字第 09663836100 號函通知訴願人於 96 年 10 月 1 日前恢復原狀使用或辦理變更使用執照或提出改善計畫及期程（處分函誤載車位數量為 5 個，原處分機關嗣以 96 年 10 月 12 日北市都建字第 09674718200 號函更正）。上開函於 96 年 8 月 30 日送達，訴願人不服，於 96 年 9 月 26 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 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 條第 5 款規定：「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。」

臺北市政府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告：「主旨：公告委任本府都市發展局辦理建築管理業務之事項，自中華民國 95 年 8 月 1 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 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：

- (一) 出賣人交付之汽車停車位即為現行之停車位，訴願人並未將系爭停車位由機械式變更為平面式，且於不動產買賣契約書特別約定事項中載明「……本買賣不含○○、○○、○○、○○等 4 個車位。……」。
- (二) 訴願人均按期繳納管理費用予管理委員會，且管理委員會亦不曾告知訴願人系爭停車位有無變更。
- (三) 系爭停車位縱有變更情事，既未損及任何建築物結構體之安全性，亦未影響其他住戶權益。

三、卷查訴願人所有之系爭建築物地下○○層之編號○○、○○、○○、○○、○○、○○等 6 個汽車停車位，核准用途為「機械車位」，惟系爭停車位之機械停車設備遭拆除變更為平面式停車位使用，有系爭建築物地下 5 層平面圖說及採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張並未將系爭停車位變更為平面式，管理委員會未告知訴願人系爭停車位有變更；且系爭停車位未損及建築物結構安全，亦未影響其他住戶權益等節。經查，本件系爭停車位之機械停車設備遭拆除變更為平面式停車位使用，依首揭建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條第 5 款規定，構成停車空間之變更，應辦理變更使用執照。另查依卷附訴願人之買賣契約書影本特別約定事項記載：「……本買賣不含○○、○○、○○、○○等 4 個車位，但雙方合意先移轉於買方（即訴願人）名下。……」是本件訴願人既為系爭停車位之所有權

人，自有依建物之核定用途使用之義務。至訴願人與出賣人間之買賣核屬私權問題，尚難據此而邀解免其公法上所應負之責任。從而，原處分機關以 96 年 8 月 24 日北市都建字第 09663836100 號函通知訴願人於 96 年 10 月 1 日前恢復原狀使用或辦理變更使用執照或提出改善計畫及期程，揆諸前揭規定，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 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 陳淑芳
委員 陳石獅
委員 陳媛英
委員 紀聰吉
委員 林明昕
委員 戴東麗
委員 蘇嘉瑞
委員 李元德

中 華 民 國 96 年 12 月 25 日
市長 郝龍斌

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，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）