

訴 願 人：莊○○

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 09663836101 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

緣本市大安區和平東路○○段○○號建築物，領有 93 使字第 0062 號使用執照，該建築物地下 5 樓之核准用途為「停車空間」。因上開建築物經人檢舉，有未經核准擅自將地下 5 樓第 44、45 及 46 號等 3 位機械式汽車停車位之機械停車設備拆除，變更為平面式停車位使用之情事，原處分機關乃派員至現場會勘，核認系爭建築物未經申請核准擅自變更使用，違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 96 年 8 月 24 日北市都建字第 09663836101 號函，命訴願人於 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。上開處分函於 96 年 9 月 3 日送達，訴願人不服，於 96 年 9 月 21 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。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」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..... 停車空間..... 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) 訴願人購買系爭房地時，出賣人交付之汽車停車位即為現行之平面停車位，訴願人並未將上揭停車位由機械式變更為平面式。
- (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上揭停車位有無不妥，基於信賴原則，訴願人實難甘服。
- (三) 上揭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，亦無影響其他住戶之權益，實無恢復原狀使用之必要。

三、卷查本案系爭建築物，領有 93 使字第 0062 號使用執照，該建築物地下 5 樓之核准用途為「停車空間」。經原處分機關於現場會勘，核認系爭建築物有未經核准擅自將地下 5 樓第 44、45 及 46 號等 3 位機械式汽車停車位之機械停車設備拆除，變更為平面式停車位使用之情事，並有 93 使字第 0062 號使用執照存根、附表、系爭建築物地下 5 樓平面圖、原處分機關採證照片 4 幀等影本附卷可稽。是訴願人未經核准擅自變更使用系爭建築物之違章事實，洵堪認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其購買系爭房地時，出賣人交付之汽車停車位即為現行之平面停車位，其並未將上揭停車位由機械式變更為平面式乙節。按訴願人上述主張縱令屬實，惟此係訴願人與出賣人間之民事問題，訴願人既已為系爭建築物之所有權人，依法自負有合法使用系爭建築物之義務，尚難據此而邀解免其公法上所應負之責任。是本件原處分機關以訴願人為處分之對象，並無違誤。訴願人就此所辯，尚難採憑。

五、另訴願人主張其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上揭停車位有無不妥，基於信賴原則，訴願人實難甘服。按公寓大廈之管理委員會與住戶間有關管理費用之繳交問題係屬

民事問題，且尚不得以管理委員會未告知不法即得主張信賴其行為。是訴願人上開主張，亦難採憑。末按訴願人主張上揭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，亦無影響其他住戶之權益，實無恢復原狀使用之必要乙節。查建築法第 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。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」是建築物應依原核定使用，其有與原核定使用不合之變更者，除該項但書規定在一定規模以下之使用變更外，即應申請變更使用執照，與是否損及建築物結構體或是否影響其他住戶之權益無必然之關連。訴願人就此主張，仍難採作對其有利之認定。從而，原處分機關以訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定，命訴願人於 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。

六、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

副主任委員 王曼萍

委員 陳 敏

委員 陳淑芳

委員 陳石獅

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 97 年 1 月 17 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）

