

訴 願 人 ○○管理委員會

代 表 人 范○○

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 99 年 6 月 14 日北市都建字第 09964192300 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市信義區忠孝東路○○段○○至○○號等建築物（下稱系爭建築物），領有 94 使字第 XXXX 號使用執照，該建築物 2 樓之核准用途部分為「機車停車空間」面積為 206.49 平方公尺。因系爭建築物經人檢舉，未經核准擅自於系爭建築物 2 樓機車停車空間施作分間牆、天花板、木板活動隔屏及機車停車格尺寸與原核准圖說不符等情事，原處分機關乃派員至現場勘查，核認訴願人執行區分所有權人會議決議，未經申請核准擅自將系爭建築物機車停車空間變更使用，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 99 年 6 月 14 日北市都建字第 09964192300 號函處訴願人新臺幣（下同） 6 萬元罰鍰，並命訴願人於文到次日起 3 個月內改善（恢復原狀）或補辦變更使用執照手續。該函於 99 年 6 月 17 日送達，訴願人不服，於 99 年 7 月 1 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；在縣（市）為縣（市）政府。」第 73 條第 2 項及第 4 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……。」「第二項建築物之使用類組、變更使用之條件及程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」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 8 條第 5 款及第 6 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、停車空間之汽車或機車車位之變更。六、建築物之分戶牆、外牆、開放空間或其他經中央主管建築機關認定項目之變更。」

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：系爭建築物 2 樓為住戶進出唯一路徑，開放停放機車，恐有危險；又依臺北市土地使用分區管制規則第 86 條之 1 規定，系爭建築物得據以變更原使用執照，即可作為公共空間使用，並經 98 年度區分所有權人大會決議擬依上開規定申請變更，請求撤銷原處分。

三、查系爭建築物領有 94 使字第 XXXX 號使用執照，2 樓之核准用途部分為「機車停車空間」，經原處分機關審認訴願人有未經申請許可，擅自於上開 2 樓機車停車空間施作分間牆、天花板、木板活動隔屏及機車停車格尺寸與原核准圖說不符等情事，有 94 使字第 XXXX 號使用執照存根、附表、系爭建築物 2 樓平面圖及採證照片等影本附卷可稽。原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建築物 2 樓為住戶進出唯一路徑，開放停放機車，恐有危險；又依臺北市土地使用分區管制規則第 86 條之 1 規定，系爭建築物得據以變更原使用執照，即可作為公共空間使用，並經 98 年度區分所有權人大會決議擬依上開規定申請變更云云。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，此為建築法第 73 條第 2 項所明定。是建築物未申請變更使用執照並經核准前，自不得為與原

核定使用不合之變更。查本件訴願人未經核准即擅自將系爭建築物 2 樓機車停車空間施作分間牆、天花板、木板活動隔屏及機車停車格尺寸核與原核准圖說不符，即應處罰，尚不得以 98 年度區分所有權人會議已決議申請變更，而得以主張免罰，是訴願主張，不足採據。從而，原處分機關處訴願人 6 萬元罰鍰，並命訴願人於文到次日起 3 個月內改善（恢復原狀）或補辦變更使用執照手續，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，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 蔡立文  
副主任委員 王曼萍  
委員 劉宗德  
委員 陳石獅  
委員 紀聰吉  
委員 戴東麗  
委員 林勤綱  
委員 柯格鐘  
委員 葉建廷  
委員 范文清  
委員 施文真

中華民國 99 年 9 月 24 日  
市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行

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)