

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 人 ○○○○

訴 願 代 理 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，不服原處分機關民國 109 年 7 月 15 日北市都建字第 10930643372 號

裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處分。

事 實

訴願人所有本市信義區○○○路○○段○○號等建築物，為地上 7 層、地下 2 層，1 棟共 7 戶之

鋼骨 RC 造建築物（下稱系爭建物），領有 106 使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為一般事務所（G2）、停車場、樓電梯間等，其附設停車空間含有 5 輛法定機車停車位設置於 1 樓。原處分機關所屬臺北市建築管理工程處為執行民國（下同）109 年交通會報列管停車空間清查計畫，經原處分機關以 109 年 2 月 11 日北市都建字第 1093147965 號函通知訴願人等，預定將於 10

9 年 2 月至 9 月期間派員不定期清查建築物附設停車空間，該函略以：「主旨：本局所屬建築管理工程處預訂於 109 年 2 月至 9 月期間，將派員不定期複查貴大樓建築物附設停車空間（汽位、機車位）使用情形 說明：一、依建築法第 73 條第 2 項、第 77 條第 2 項及本局 109

年度執行清查建築物附設停車空間計畫辦理。二、按建築法第 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..... 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。.....』。故倘貴社區（公司）建築物附設停車空間若未實際供停車使用，即屬違規使用，另倘停車格線採膠帶黏貼或鋪設車墊而非永久性固著方式，亦視為不合格案。三、貴社區（公司）如有違規使用，將依建築法第 91 條第 1 款規定，裁處 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，或依行政執行法第 30 條裁處相當金額之怠金。.....」嗣原處分機關於 109 年 6 月 18 日派員至系爭建物現場勘查，查得訴願人未經核准擅自將系爭建物之法定機車停車位塗銷改作假山水景觀設施等使用，違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃當場製作臺

北市建築物附設停車空間複查紀錄表，並依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 109 年 7 月 15 日北

市都建字第 10930643371 號函（下稱 109 年 7 月 15 日函）檢送同日期北市都建字第 10930643372

號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）30 萬元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內依原核准圖說恢復改善及將結果回報原處分機關，逾期未辦理者，逕依法續罰。原處分於 109 年 7 月 21 日送達，訴願人不服，於 109 年 8 月 5 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、查本件訴願書雖記載：「……請求撤銷臺北市政府都市發展局 109 年 07 月 15 日北市都建字第 10930643371 號函……。」惟原處分機關 109 年 7 月 15 日函僅係檢送原處分等予

訴願人，揆其真意，應係對原處分不服，合先敘明。

二、按建築法第 2 條第 1 項規定：「主管建築機關……在直轄市為直轄市政府……。」第 73 條第 2 項、第 3 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。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」「前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。」「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、建築物或法定空地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 1 條規定：「本辦法依建築法第七十三條第三項規定訂定之。」第 5 條規定：「建築物變更一定規模以下之主要構

造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間或其他與原核定不合之變更，應依附表二之一之申請程序辦理。前項申請變更項目屬應辦理一定規模以下變更審查許可者，應檢附附表二之二規定之相關文件；屬免辦理一定規模以下變更審查許可者，得逕予變更使用，但仍須符合公寓大廈管理條例第十一條第一項規定。」

附表二之一 一定規模以下建築物變更項目及申請程序對照表（節錄）

變更項目	變更主項目	停車空間
	變更細項目	其他
申請程序		×
備註		
應備書圖文件		

符號說明：

「×」：指依建築物使用類組及變更使用辦法辦理變更使用執照。

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……。」

三、本件訴願理由略以：原處分機關於 109 年 6 月 18 日派員至現場勘查，指示 5 個法定機車停車位須劃回，訴願人於 109 年 6 月 22 日立即改善，將 5 個法定機車停車位劃回，卻仍被認

定違規使用，且罰鍰額度過高，請撤銷原處分。

四、查系爭建物領有 106 使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為一般事務所（G2）、停車場、樓電梯間等，其附設停車空間含有 5 輛法定機車停車位設置於 1 樓，經原處分機關查得訴願人未經核准擅自將系爭建物之法定機車停車位塗銷改作假山水景觀設施等使用，有 106 使字第 xxxx 號使用執照存根、竣工圖、系爭建物建物標示部、所有權部資料、臺北市建築物附設停車空間複查紀錄表及現場採證照片等影本附卷可稽，原處分固非無據。

五、惟按建築物應依核定之使用類組使用，其有建築法第 9 條建造行為以外停車空間之變更者，應申請變更使用執照；違者，處建築物所有權人、使用人等 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續；為建築法第 73 條第 2 項及第 91 條第 1 項第 1 款所明定。

本

件依原處分機關 109 年 8 月 24 日北市都建字第 1093080311 號函檢附訴願答辯書理由三略以

：「……109 年 6 月 18 日本局稽查時，？系爭建築物原核定戶外 5 輛法定機車位已塗消

改作為假山水景觀設施，惟期間訴願人表示可以立即改善，本局稽查人員參照往例停車空間違規有可給予改善期之空間，故同意給予短時間改善，經訴願人於 109 年 6 月 22 日表示已改善完成後，本局稽查人員至現場勘查，惟其違規假山水設施仍未拆除，且主張已回復之車格與原定核定位置不符，且造成原車道寬度縮減，無法進出使用，形同虛設，再查訴願人即為起造人，參照本局過往執行方式，為嚇阻起造人不當進行二次施工，均採重罰示警，爰本局依建築法第 91 條第 1 項第 1 款規定，於 109 年 7 月 15 日北市都建字

第 10

930643372 號裁處書，裁處……新臺幣 30 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內改善完成……」原處分機關係以訴願人改善車格與原核定位置不符及訴願人亦為系爭建物之起造人為由，對訴願人裁處法定罰鍰最高額 30 萬元罰鍰。然查原處分事實及裁處理由欄並未記載上開改善車格與原核定位置不符等情事；且查臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準中並無就停車空間使用違反建築法第 73 條第 2 項規定者訂定罰鍰裁量規範，則原處分機關審認上述情形應予重罰所憑之裁量標準為何？又何以改善車格與原核定位置不符，違規者同時具建物起造人身分者應處以較重之罰鍰？遍查全卷並無相關資料可資審究，則其裁量之依據為何？容有再予釐清之必要。又訴願人主張其已依原處分機關指示劃回 5 個法定機車停車位，原處分機關是否已明確指示訴願人改善之方法？例如明確告知訴願人應拆除假山水景觀設施等，訴願人究有無依原處分機關改善意旨改善？原處分機關是否有審酌其違規情節之輕重，予以適當之裁罰？原處分機關皆未就此提出說明，則其為本次裁處時尚未予斟酌訴願人情節之輕重，遽以第 1 次違規即處最高額 30 萬元罰鍰，其裁量權之行使是否妥適？亦有再行斟酌之餘地。從而，為求原處分之正確適法及維護訴願人權益，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員	袁	秀	慧
委員	張	慕	貞
委員	范	文	清
委員	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	劉	昌	坪
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽

