

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，不服原處分機關民國 113 年 5 月 15 日北市都建字第 11360178422 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、本市中山區○○○路○○巷○○號等建築物（下稱系爭建物，領有 XX 使字第 XXXX 號使用執照，為地上 7 層地下 1 層共 5 戶之 RC 造建築物，地下 1 層核准用途為防空避難室兼停車場，地上 1 層核准用途為停車空間 177 平方公尺、樓電梯間、梯廳、儲藏空間）。系爭建物公共使用部分地下 1 層面積 129.23.01 平方公尺部分至地上 7 層、屋頂突出物，登記於本市中山區○○段○○建號（下稱○○建號），為本市中山區○○○路○○巷○○號○○樓至○○樓等 5 戶分別共有，地下 1 層面積 274.13 平方公尺部分，登記於本市中山區○○段○○建號（下稱○○建號），亦為系爭建物地下 1 層之停車空間所在位置，該建號為本市中山區○○○路○○巷○○號○○樓、○○樓等 2 戶分別共有。
- 二、原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）於民國（下同）111 年 12 月 19 日派員至系爭建物現場勘查，查得系爭建物地上 1 層及地下 1 層現況與原核准圖說不符且未依規定使用，即（一）地下 1 層機械停車升降設備移除，（二）地下 1 層停車空間未依規定合法使用（變更為會客室），（三）變更地上 1 層樓地板增設樓梯通達地下 1 層，（四）封閉原地上 1 層原通達地下 1 層之樓梯等情事，審認系爭建物有未經核准變更擅自變更使用，爰以 112 年 3 月 20 日北市都建字第 1126097420 號函，通知系爭建物之全體所有權人（含訴願人）於 112 年 4 月 21 日前恢復原狀或補辦手續，屆時仍未辦理將依建築法相關規定裁處，該函於 112 年 3 月 23 日送達訴願人。案經建管處 112 年 4 月 28 日再次至系爭建物查察發現，系爭建物全體所有權人等逾期仍未改善，審認全體所有權人未經核准擅自變更使用系爭建物，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 112 年 7 月 14 日北市都建字第 11261337202 號函（下稱 112 年 7 月 14 日函），第 1

次處全體所有權人（含訴願人）新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於 112 年 8 月 19 日前依原核准回復原狀或補辦手續，屆期仍未改善，得按次連續加重處罰，該函於 112 年 7 月 18 日送達訴願人。嗣原處分機關 112 年 10 月 3 日再次至系爭建物複查，因管理員未配合開門複查，僅表示現況尚未進行更動，原處分機關審認系爭建物全體所有權人（含訴願人）逾期仍未改善，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 112 年 10 月 31 日北市都建字第 11261725212 號函（下稱 112 年 10 月 31 日函），第 2 次處系爭建物全體所有權人（含訴願人）6 萬元罰鍰，並限於 112 年 12 月 8 日前依原核准回復原狀或補辦手續，屆期仍未改善，得按次連續加重處罰，該函於 112 年 11 月 2 日送達訴願人。

三、旋經○○○建築師事務所申請本案展延改善期限，因其非系爭建物所有權人或其受託人，原處分機關乃以 113 年 1 月 17 日北市都建字第 1126050710 號函通知系爭建物全體所有權人應於 113 年 1 月 31 日前依原核准回復原狀或補辦手續，屆期仍未改善，將依建築法規定續處，並副知該建築師事務所歉難同意其所請，該函於 113 年 1 月 22 日送達訴願人。嗣原處分機關查得系爭建物仍未改善，乃依建築法第 73 條第 2 項、第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 113 年 2 月 15 日北市都建字第 11360121982 號函（下稱 113 年 2 月 15 日函），第 3 次處全體所有權人（含訴願人）7 萬元罰鍰，並限於 113 年 3 月 20 日前依原核准回復原狀或補辦手續，屆期仍未改善，得按次連續加重處罰，該函於 113 年 2 月 17 日送達訴願人。惟系爭建物屆期仍未改善，原處分機關以 113 年 5 月 15 日北市都建字第 11360178422 號裁處書（下稱原處分），第 4 次處系爭建物全體所有權人（含訴願人）8 萬元罰鍰，並限於 113 年 6 月 20 日前依原核准回復原狀或補辦手續，屆期仍未改善，得按次連續加重處罰。原處分於 113 年 5 月 17 日送達訴願人，訴願人不服，於 113 年 6 月 5 日經由建管處向本府提起訴願，113 年 7 月 8 日補正訴願程式，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……在直轄市為直轄市政府……。」第 73 條第 2 項、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。」「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：一、建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板等之變更。……七、建築物於原核定建築面積及各層樓地板範圍內設置或變更之昇降設備。八、建築物之共同壁、分戶牆、外牆、防空避難設備、機械停車設備、中央系統空氣調節設備及開放空間，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：系爭建物之地下室產權登記為訴願人及 6 樓所有權人，原處分以系爭建物全部所有權人 5 人為裁處對象，顯有重大錯誤，請撤銷原處分。

三、查系爭建物領有 XX 使字第 XXXX 號使用執照，地下 1 層核准用途為防空避難室兼停車空間，而地上 1 層核准用途為停車空間、樓電梯間、梯廳、儲藏空間。經建管處查得系爭建物有如事實欄所述未經核准變更使用擅自使用建築物之情事，經原處分機關分別以 112 年 7 月 14 日函、112 年 10 月 31 日函、113 年 2 月 15 日函處系爭建物全體所有權人（含訴願人）罰鍰及限期改善，惟其等逾期仍未改善之事實，有系爭建物使用執照存根、平面圖、竣工照片、111 年 12 月 19 日現勘照片、112 年 10 月 3 日會勘紀錄表及建物測量成果圖、標示部地籍資料等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物之地下室產權登記為訴願人及 6 樓所有權人，原處分以系爭建物全部所有權人 5 人為裁處對象，顯有重大錯誤云云。經查：

（一）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；違反者，得處罰建築物所有權人、使用人等，建築法第 73 條第 2 項、第 91 條第 1 項第 1 款定有明定

。建築物之樓地板、原核定之昇降設備、機械式停車設備等變更，應申請變更使用執照，亦有建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條規定可參。是建築物如有上開與原核定使用不合之變更，即應申請變更使用執照，在未領得變更使用執照前，應依原核准用途使用。

- (二) 查本案系爭建物領有 XX 使字第 XXXX 號使用執照，訴願人為系爭建物之所有權人之一，所有權人自應遵守建築法相關規定，隨時維護系爭建物之合法使用與其構造及設備安全。系爭建物有地上 1 層通往地下 1 層機械停車昇降設備移除（位於○○、○○建號）、地下 1 層停車空間未依規定合法使用（變更為會客室，位於○○建號）、變更地上 1 層樓地板增設樓梯通達地下 1 層（位於○○、○○建號）及封閉原地上 1 層原通達地下 1 層樓梯（位於○○、○○建號）等情事，為訴願人所不爭執，其等所有權人未維護系爭建物地上 1 層及地下 1 層之合法使用與其構造及設備安全違規情事，堪予認定。又地上 1 層通往地下 1 層機械停車昇降設備移除、變更地上 1 層樓地板增設樓梯通達地下 1 層、封閉原地上 1 層通達地下 1 層樓梯，其違規使用之建物位於○○、○○建號，而○○建號為系爭建物全體所有權人所分別共有之共同使用部分，有系爭建物標示部資料及建物測量成果圖等影本在卷可憑，訴願人所主張其及 6 樓所有人分別共有之部分為○○建號，訴願主張，應係誤解法令，不足採據。從而，原處分機關所為處分，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 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒
委員 宮 文 祥

中 華 民 國 113 年 9 月 30 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）