

訴 願 人 ○○○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

複 訴 願 代 理 人 ○○○

複 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 114 年 1 月 14 日北市都建字第 11460061302 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市士林區○○路○○號建築物（現為訴願人所屬○○○○○○，下稱系爭建物），領有 xx 使字第 xxx 號使用執照，原處分機關接獲民眾陳情系爭建物之開放空間內有變更樹穴型式等情，於民國（下同）113 年 12 月 26 日派員至系爭建物勘查，查得系爭建物之建築基地內 4 米帶狀式開放空間之樹穴型式變更，且將轉彎處之樹穴填平變更為斜坡鋪面，與其原竣工圖說不符之情事，乃拍照採證。嗣原處分機關審認系爭建物未經核准擅自變更其基地內 4 米帶狀式開放空間，違反建築法第 73 條第 2 項規定，爰依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 114 年 1 月 14 日北市都建字第 11460061302 號函（下稱 114 年 1 月 14 日函）檢送同日期北市都建字第 11460061302 號裁處書（下稱原處分）處系爭建物所有權人即訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於 114 年 3 月 5 日前改善或補辦手續，逾期未改善或補辦者依規定連續處罰。原處分於 114 年 1 月 23 日送達，訴願人不服，於 114 年 2 月 17 日向本府提起訴願，3 月 27 日補充訴願理由，6 月 16 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件訴願書訴願請求欄雖記載：「請求撤銷臺北市政府都市發展局 114 年 1 月 14 日北市都建字第 11460061301 號函及其附件 114 年 1 月 14 日北市都建字第 11460061302 號裁處書」，惟查原處分機關 114 年 1 月 14 日函僅係檢送原處分等予訴願人之函文，揆其真意，應係不服原處分，又訴願書應係誤載 114 年 1 月 14 日函之發文字號，合先敘明。

二、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……。」第 9 條規定：「本法所稱建造，係指左列行為：一、新建：為新建造之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者。二、增建：於原建築物增加其面積或高度者。但以過廊與原建築物連接者，應視為新建。三、改建：將建築物之一部分拆除，於原建築基地範圍內改造，而不增高或擴大面積者。四、修建：建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架及屋頂，其中任何一種有過半之修理或變更者。」第 73 條第 2 項至第 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。」第 92 條規定：「本法所定罰鍰由該管主管建築機關處罰之……。」

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 8 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：……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 2 條規定：「本辦法之主管機關為臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發局）。」第 5 條第 1 項規定：「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。」

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	變更	其他與原核定使用不合之變更
----	----	---------------

項目	主項目	開放空間						
	變更細項目	綠化設施變更		變更飾面材種類及顏色	有效面積變更		遊戲設施	其他
		增加面積者	植栽種類變更 喬、灌木種類變更占原核准平面投影面積 $\leq 1/2$		喬、灌木種類變更占原核准平面投影面積 $> 1/2$	變更面積占原核准面積 $\leq 1/10$		
申請程序	○	○	×	○	○	×	○	×
備註		應符合都市計畫法規定			應符合都市計畫法規定		應符合都市計畫法規定	
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。

「○」：指無涉及結構安全，免申請變更審查許可（若涉及公寓大廈規約或區分所有權人會議認定屬共用部分之重大修繕或改良者，仍應依公寓大廈管理條例第 11 條第 1 項規定辦理）。

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、本件訴願及補充理由略以：

（一）本件起因為本市士林區承德里辦公室接獲民眾陳情，反映系爭建物基地之人行道鋪面塌陷破損等致機車亂停，影響行人動線，造成民眾跌倒事件頻傳，經民意代表召集臺北市政府工務局新建工程處（下稱新工處）、公園路燈工程管理處、本市交通管制工程處等局處現場會勘討論辦理，並依新工處來函，遂由訴願人自行編列預算，發包施工辦理 113 年○○○○○○人行道鋪面整修工程（下稱系爭整修工程），以改善民眾所請，增進公共利益，並無故意、過失，依行政罰法第 7 條第 1 項規定，違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。

（二）市府各局處參與本案會勘，均未提及使用執照變更之法令問題，原處分機關於裁處前未依法給予訴願人陳述意見之機會，又系爭建物基地仍作為郵局使用，

並無使用類組變更之情事，請撤銷原處分。

四、查系爭建物有未經核准擅自變更其基地內 4 米帶狀式開放空間之情事，有 XX 使字第 XXX 號使用執照存根及其竣工圖、系爭整修工程施工前及竣工後現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其辦理系爭整修工程，係依民意代表召集新工處等局處現場會勘討論辦理，以改善民眾所請，增進公共利益，並無故意、過失，且市府各局處均未提及使用執照變更之法令問題云云：

(一) 按建築物開放空間之變更，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，應依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所定申請程序辦理，違反者，即得依建築法第 91 條第 1 項第 1 款規定處建築物所有權人或使用人等 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、建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條第 8 款及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 5 條第 1 項所明定。

(二) 本件系爭建物有變更其基地內 4 米帶狀式開放空間之情事，依建築法第 73 條第 2 項、建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條第 8 款規定，應申請變更使用執照獲准後，始得變更使用。若符合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 5 條第 1 項規定，應依該法條附表二之一之變更項目申請程序辦理。經查系爭建物已變更其基地內 4 米帶狀式開放空間上原樹穴形式，且將部分樹穴填平變更為人行斜坡鋪面，屬前揭管理辦法第 5 條第 1 項及其附表二之一規定變更項目「開放空間」之「其他」，而非屬附表二之一所列得免辦理變更使用執照之情形，是仍屬建築法第 73 條第 2 項本文所定應申請變更使用執照，其施工前應依建築物使用類組及變更使用辦法完成辦理變更使用執照，始為適法。惟訴願人於施工前未依前揭規定向原處分機關申請辦理變更使用執照，並已竣工，亦為訴願人所不爭執，並有卷附系爭整修工程施工前及竣工後現場採證照片等影本附卷可稽，原處分機關予以裁處，並無違誤。復按不得因不知法規而免除行政處罰責任，但按其情節，得減輕或免除其處罰，為行政罰法第 8 條所明定；上開規定所稱之按其情節，係指行為人之不知法規是否有不可歸責性之情事，而得減輕或免除行政處罰責任而言。惟查本件訴願人尚無不可歸責之情事，故無行政罰法第 8 條但書規定之適用。至訴願人主張原處分機關在裁處前未給予陳述意見之機會一節，查本件原處分機關裁處前雖未給予訴願人陳述意見，惟訴願人及原處分機關業於 114 年 6 月 16 日至本府訴願審議委員會進行訴願陳述意見程序，依行政程序法

第 114 條第 1 項第 3 款規定，應認已事後給予訴願人陳述意見之機會。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以原處分處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，並限於 114 年 3 月 5 日前改善或補辦手續等，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，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 邱 駿 彥  
委員 李 瑞 敏  
委員 王 士 帆  
委員 陳 衍 任  
委員 周 宇 修  
委員 陳 佩 慶  
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 6 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）