

訴 願 人：○○有限公司

代 表 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 95 年 12 月 21 日北市都建字第 09565390200 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○○○路○○段○○號地下○○樓建築物，領有本府工務局（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥原處分機關）核發之 72 使字第 xx xx 號使用執照，核准用途為「停車空間」等，其中停車空間部分，經原處分機關分別於 95 年 12 月 15 日及 12 月 18 日派員現場勘查，發現訴願人擅自將 3 個汽車停車格位（使照竣工圖編號為○○、○○、○○號車位）及車道取消作為「餐廳及附屬廚房」用途使用，已違反建築法第 73 條第 2 項前段規定，爰依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 95 年 12 月 21 日北市都建字第 0956539 0200 號函，處訴願人新臺幣 6 萬元罰鍰，並限期文到次日起 3 個月內恢復原核准構造及用途或辦理原核准使用用途變更，同函並副知建物所有權人應維護建築物合法使用。上開處分函於 95 年 12 月 25 日送達，訴願人不服，於 96 年 1 月 11 日向本府聲明不服，1 月 23 日補具訴願書，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 項前段規定：「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。」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 條第 5 款規定：「本法第 73 條第 2 項所定有本法第 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：公告委任本府市發展局辦建築管業務之事項，自中華民國 95 年 8 月 1 日起實施。依據：行政程序法第 15 條及臺北市政府組織自治條例第 2 條規定。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、本件訴願理由略謂：

- (一) 訴願人僅就系爭建物現況使用，並未擅自變更使用系爭建築物，自非違反建築法第 73 條第 2 項規定之行為人。依行政罰法第 7 條第 1 項規定，建築物使用人應有故意或過失，違反建築法第 73 條規定，方得依同法第 91 條第 1 項規定裁罰。原處分機關在裁罰前自應確實查明建築物違法狀態行為人。訴願人承租系爭建築物，未曾變更建物使用情形，於承租時，系爭建築物已非作為停車格及車道使用，訴願人係就建築物之現況為使用，並無未經核准，擅自將原核准停車空間取消作其他用途，系爭建築物縱有違反建築法第 73 條第 2 項規定，訴願人基於承租人之地位，僅能就現狀負維持及管理義務，無從變更建築物之使用用途，否則即有違約賠償問題。訴願人既係就建築物之現況使用，對該建築物之違法狀態要無故意或過失可言。原處分機關未詳細查明系爭建築物違法狀態之行為人究為何人，僅依現場勘查結果，逕以訴願人為建築物使用人，即為所查違法狀態之行為人，遽以裁罰，認事用法顯有嚴重違誤。
- (二) 原處分作成前未予訴願人陳述意見之機會，違反行政程序法第 102 條前段及行政罰法第 42 條規定。原處分機關所憑據者，僅為 2 次勘查結果，有未詳細查明違法狀態行為人之疏誤，且本案並無行政程序法第 103 條及行政罰法第 42 條但書規定得不予陳述意見機會之各款情形，裁處程序亦有違失。

三、卷查系爭建築物領有本府工務局核發之 72 使字第 xxxx 號使用執照，原核准用途為「停車空間」等，其中停車空間部分，經原處分機關分別於 95 年 12 月 15 日及 12 月 18 日派員現場勘查，發現訴願人擅自將 3 個汽車停車格位（使照竣工圖編號為○○、○○、○○號車位）及車道取消作為「餐廳及附屬廚房」用途使用，違反前揭建築法第 73 條第 2 項、建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條第 5 款規定，此有本府工務局 72 使字第 xxxx 號使用執照存根、竣工圖及採證照片等影本可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張係就建築物之現況為使用，對建築物之違法狀態並無故意或過失乙節。按建築法第 73 條第 2 項前段及建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條第 5 款規定，停車空間之汽車或機車車位之變更使用，應申請變更使用執照。違者，依建築法第 91 條第 1 項第 1 款規定，得對建築物所有權人、使用人等處罰。訴願人既為系爭建物之使用人，對於該建物之核准用途即有究明以避免違反相關行政法規之義務，其對此未予究明即率爾為違規使用，難謂無過失，依法自應受罰。且建築物使用人依建築法第 73 條第 2 項規定所負之責任，為公法上責任，並不能以其與臺租人間之私法上契約加以排除。訴願主張，尚難採憑。

五、又訴願人主張原處分機關未給予陳述意見乙節。依行政罰法第 42 條第 6 款規定：「行政機關於裁處前，應給予受處罰者陳述意見之機會。但有下列情形之一者，不在此限：……六、裁處所根據之事實，客觀上明白足以確認。」及行政程序法第 103 條第 5 款規定：「有下列各款情形之一者，行政機關得不給予陳述意見之機會：……五、行政處分所根據之事實，客觀上明白足以確認者。」本件訴願人違規使用之情形有採證照片及竣工圖影本等證據附卷可憑，則訴願人之違規行為客觀上業已明白足以確認，原處分機關依上開規定，自得不給予陳述意見之機會。是本件原處分機關之裁罰尚難謂因未給予訴願人陳述意見之機會，而有程序違法之情形。訴願人就此主張，亦難採作對其有利之認定。從而，本件原處分機關之處分，揆諸前揭規定，並無不合，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 陳媛英
委員 紀聰吉
委員 林明昕
委員 戴東麗
委員 李元德

中 華 民 國 96 年 6 月 1 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）