

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 96 年 7 月 18 日北市都建字第 09663735800 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

- 一、緣本市士林區○○路○○、○○及○○號建築物，領有 67 使字第 xxxx 號使用執照。94 年間經市民陳情位於本市士林區○○路○○號防火巷及地下停車場出入口有違規停放汽機車等情事，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）乃會同系爭大廈管理委員會主任委員陳○○於 94 年 6 月 8 日進行會勘，會勘結論略以：「……另法定空地停車格增設停車位部分，貴管理委員會（○○大樓管理委員會）同意將取消劃（增）設之停車格。」惟經民眾於 95 年 12 月 22 日陳情系爭違規情事尚未改善，原處分機關所屬本市建築管理處遂以 95 年 12 月 29 日北市都建使字第 09575637300 號會勘通知單通知相關人員於 96 年 1 月 8 日進行現場會勘，其會勘結論略以：「……請○○大廈管理委員會恢復執照（67 使字第 xxxx 號）劃設停車位或依規定辦理變更使用執照，以資適法。」原處分機關乃據以 96 年 2 月 1 日北市都建字第 09663535800 號函，請○○大廈管理委員會等對於系爭法定空地停車空間擅自變更劃設停車格停車，有阻礙行車車道使用情事，請其於文到 1 個月內依使用執照原核准圖說恢復原狀。
- 二、案經市民於 96 年 7 月 10 日再次陳情，系爭法定空地違規情事並未改善，原處分機關所屬本市建築管理處遂再次派員於當日現場勘查，發現於法定空地違規劃設停車格佔用車道，妨礙地下室停車出入迄未改善，審認業已違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 96 年 7 月 18 日北市都建字第 09663735800 號函裁罰訴願人及其他全體所有權人等 80 人，共計新臺幣（以下同）6 萬元罰鍰，並限於文到 1 個月內依使照原核准圖說恢復原狀或辦妥變更使用執照。訴願人不服，於 96 年 8 月 17 日向本府提起訴願，8 月 23 日補正訴願程序，

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 4 條規定：「本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋，樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」第 9 條規定：「本法所稱建造，係指左列行為：一、新建：……二、增建：……三、改建：……四、修建：……」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 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。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」第 2 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 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。」

公寓大廈管理條例第 3 條第 4 款規定：「本條例用辭定義如下：……四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」第 9 條第 2 項、第 3 項規定：「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」前 2 項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。」

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 73 條第 4 項規定訂定之。」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：「……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、有關本府93年2月2日府工建字第09303624001號公告委任本府工務局辦理建築管理業務之委任案，自95年8月1日起終止委任。.....」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 依使用執照圖說所示，系爭建築基地之法定空地規劃有停車格，為大樓使用之停車場地，屬全體所有權人約定共同使用範圍。又依建築法第73條第2項前段有關「主要結構、停車空間、消防設備等設施項目與原執照使用不合之變更者，應申請變更使用執照」之規定，皆係針對建築法第4條所定義之「建築物」有關設施變更使用所作之規定甚明，基此，系爭大廈於法定空地停車情況並未違反建築法第73條第2項前段規定，無需申請變更使用執照。
- (二) 原處分機關令系爭大廈必須依照使用執照圖說上所規劃之停車方式停車並據此予以開罰，然根據該使用執照圖說及系爭大廈之實際情況，委實讓人有窒礙難行之處。例如：1. 其中有4個車位局部佔用系爭大廈1樓區分所有權人之私有用地。2. 有2個停車空間將完全堵住目前系爭大廈側門進出口，將有阻礙系爭大樓出入與逃生安全之虞。3. 有1停車格設於高壓變電房之上。4. 另1車位完全設於私人住宅。是以，訴願人等住戶非故意抗拒，實際乃係無法完全遵行當年核發之使用執照圖說並恢復原狀。
- (三) 系爭大樓早期基於「無法完全遵照使用執照圖說停車」之原因，近20年來即由系爭大廈管理委員會規劃大廈住戶之停車空間，訂定停車規則，有關使用及管理方式，符合公寓大廈管理條例第1條之立法精神。而系爭大廈法定空地規劃停車位之停車格劃線是基於停車安全、秩序與方便管理之便宜措施，並非任何私權之宣示作用。必要時，可將有關之劃線隨時塗銷。所有住戶應尊重大廈管理委員會區分所有權人對此法定空地共同管理使用之約定與規範，地下樓新所有權人因隨其不動產移轉之繼受，亦同需尊重此長期以來既有之事實。
- (四) 另原處分機關指系爭大廈區分所有權人停車妨礙地下室車輛出入一事，地下室新所有權人日前拆除大廈地下室舊有之升降梯，其自行新設之升降梯，不僅其上之遮蔽物屬違章建築物甚明，且該升降梯至今尚未取得使用執照；既然至今仍不得使用，應未實際發生所謂妨害其停車出入之情形。

(五) 今有關係爭大廈與地下室所有權人之訴訟案件已於士林地方法院審理中，是否會妨礙地下室車輛出入之爭議應交由法院解決，然原處分機關於此時對系爭大廈與區分所有權人為處分，業已被地下室所有權人呈交法院以強化其訴訟理由，此勢必將對案件之審理產生不公之影響，咸認為其確有可議與不當之處。

三、卷查本市士林區○○路○○、○○及○○號建築物法定空地，原核准汽車停車數量為 9 輛，經原處分機關查明現場汽車停車位數量擅自變更增加為 13 輛及規劃位置有所變動，此有本府工務局 67 年核准之建物平面圖、系爭大廈 96 年 5-8 月停車場車輛停放位置圖、現場採證照片、本府工務局 94 年 6 月 8 日會勘紀錄表及原處分機關 96 年 1 月 8 日會勘紀錄表等影本附卷可稽；則依前揭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... .. 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。」原處分機關據此認定訴願人及系爭大廈區分所有權人等違反建築法第 7 3 條第 2 項規定，而為罰鍰之處分，自屬有據。

四、至訴願人主張使用執照圖說及系爭大廈之實際情況，委實讓人有空礙難行之處；又基於「無法完全遵照使用執照圖說停車」之原因，近 20 年來即由系爭大廈管理委員會規劃大廈住戶之停車空間，訂定停車規則，有關使用及管理方式，所有住戶應尊重大廈管理委員會區分所有權人對此法定空地共同管理使用之約定與規範等節。惟查，訴願人及系爭大廈區分所有權人等如認原使用執照之核准內容空礙難行，則應依法申請變更，以使其符合實際需要，併合於現行法令規定；且住戶對共用部分之使用雖得從其約定，然仍應以不得違反建築法等相關法令為限，此亦有公寓大廈管理條例第 9 條規定可資參照。是訴願人等人未經申請逕為停車空間之變更，自屬違法；訴願主張，顯屬無據。

五、又訴願人稱地下室新所有權人日前拆除大廈地下室舊有之升降梯，其自行新設之升降梯，不僅其上之遮蔽物屬違章建築物甚明，且該升降梯至今尚未取得使用執照，既然至今仍不得使用，應未實際發生所謂妨害其停車出入之情形；今有關係爭大廈與地下室所有權人之訴訟案件已於士林地方法院審理中，是否會妨礙地下室車輛出入之爭議應交由法院解決，然原處分機關於此時對系爭大廈與區分所有權人為處分，勢必將對案件之審理產生不公之影響，咸認為其確有可議與不當之

處云云。惟系爭大廈地下室新所有權人拆除大廈地下室舊有之升降梯，自行新設升降梯之行為，其是否適法，乃屬原處分機關應另案查處之事項，本件尚不因新設升降梯等情事，而使未經申請逕為停車空間之變更之違規事實，產生不應歸責之情事；關於系爭大廈與地下室所有權人之訴訟案件已於士林地方法院審理中之主張亦同，訴願人尚難據以為免責之論據。本件訴願人及系爭大廈區分所有權人等未提出申請，逕為停車空間之變更，則原處分機關依違反建築法第 73 條第 2 項規定論處，即屬有據。從而，原處分機關以訴願人等人違反建築法第 73 條第 2 項前段規定，依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，處訴願人等人 6 萬元罰鍰，並限期 1 個月內依使照原核准圖說恢復原狀或辦妥變更使用執照，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，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（公出）

副主任委員 王曼萍（代理）

委員 陳 敏

委員 陳淑芳

委員 陳石獅

委員 陳媛英

委員 戴東麗

委員 蘇嘉瑞

中 華 民 國 96 年 11 月 16 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）