

臺中高等行政法院判決

地方行政訴訟庭
114年度地訴字第93號

原告 銳隆光電有限公司

代表人 歐陽坤

訴訟代理人 李秋峰律師

被告 苗栗縣政府

代表人 鍾東錦

訴訟代理人 王瑾平

蔡欣儒

江佳俞

上列當事人間建築法事件，原告不服內政部中華民國114年7月25日台內法字第1140400739號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、事實概要：

苗栗縣○○鎮○○○街000號建物（下稱系爭建物）為原告所有，並領有被告於民國110年5月25日核發之（110）苗商建後使字第33號使用執照，核准地上1層用途為辦公廳（屬建築物使用類組及變更使用辦法〈下稱建築物變更使用辦法〉第2條第1項附表1所定G類辦公、服務類；G-2供商談、接洽及處理一般事務之場所）、停車空間及機房。被告於114年3月24日至系爭建物施行會勘，因1樓大廳接待室後方正在整理中，經原告表示不便勘查，被告復於114年3月27日再次前往，發現系爭建物地上1層原核准作為停車空間之處所

01 堆置大量貨物供倉儲使用，性質屬建築物變更使用辦法第2
02 條第1項附表1規定之C類工業倉儲類（C-2供儲存、包裝、製
03 造、檢驗、研發、組裝及修理一般物品之場所）。被告審認
04 現況用途與原核准使用執照竣工內容不同，違反建築法第73
05 條第2項規定，遂依同法第91條第1項第1款規定，以114年4
06 月11日府商使字第1140074318號函併同日文號裁處書（下稱
07 原處分），對原告裁處新臺幣(下同)6萬元罰鍰，並命其自
08 文到日起3個月內完成改善。原告不服原處分，提起訴願，
09 經內政部以114年7月25日台內法字第1140400739號訴願決定
10 駁回(下稱訴願決定)；原告仍不服，遂提起本件行政訴訟。

11 二、原告起訴主張及聲明：

12 (一)主張要旨：

- 13 1.系爭空間1樓內確有多輛汽車停放，仍維持停車功能，並
14 未變更為倉儲使用。系爭建物現場照片所示物品，係甫由
15 貨車卸下、暫時置放之貨物，屬短暫、臨時性擺放，與C2
16 類別所稱「包裝、製造、檢驗」之作業行為迥異，亦不具
17 「長期存放」或「持續儲存」等倉儲使用之功能特徵。是
18 以，原處分及訴願決定僅憑片段照片，即將此等臨時暫置
19 行為認定為「變更使用」之持續性倉儲活動，顯有事實認
20 定錯誤。
- 21 2.依現場照片及建築圖面可知，一樓大廳設置有辦公桌椅、
22 會談桌椅等設施，顯示原告確係依G2「辦公廳（室）」之
23 核准用途，作為商談、接洽及處理一般事務使用，與使用
24 執照所核准之用途完全相符。原處分卻將此合法使用之辦
25 公區域，與停車空間內僅屬暫時放置物品之情形混為一
26 談，逕指為變更使用，顯然於事實認定上有疏誤。
- 27 3.被告未在裁處前通知原告陳述意見即逕予裁處，未依法踐
28 行必要程序，使處分在程序上即具重大瑕疵，侵害原告於
29 處分作成前澄清事實、提出有利事證之權利，影響處分之
30 正確性與合法性，該等瑕疵並非事後訴願或訴訟程序所能
31 補救，故原處分應予撤銷等語。

01 (二)聲明：訴願決定及原處分均撤銷。

02 三、被告答辯及聲明：

03 (一)答辯要旨：

04 1.被告於114年3月24日召開本案聯合會勘，派員前往現場查
05 核，原告於當日表示地上1層大廳接待室後方正在整理，
06 不便進行會勘。嗣後被告使用管理科於114年3月27日再次
07 至現場勘查，發現原告於地上1層原核定為「停車空間」
08 之區域堆置大量貨物，實際使用與原核准建築物使用類組
09 不符，屬建築法第73條第2項所稱之違規使用。

10 2.本件現勘照片及貨物堆置情形均清楚呈現違規事實，該事
11 實具客觀可確認性，依行政程序法第103條第5款及行政罰
12 法第42條第6款規定，得不經陳述意見程序逕行處分，並
13 無違法等語。

14 (二)聲明：原告之訴駁回。

15 四、本件之爭點為：

16 (一)系爭空間之使用是否構成建築法第73條第2項之「變更使用
17 」？

18 (二)被告作成處分前未給予陳述意見機會，是否違反行政程序法
19 第102條、行政罰法第42條等規定？

20 五、本院之判斷：

21 (一)前提事實：

22 前揭事實概要所載事實，除上開爭點事項外，餘者為兩造所
23 不爭執，並分別有被告114年3月24日聯合會勘紀錄、114年3
24 月27日現勘照片、原核准使用執照、原核准竣工圖面、114
25 年4月17日行政罰鍰繳款收據、原處分及訴願決定等各項證
26 據資料影本存卷可查（見本院卷第57至58頁、第59頁、第61
27 至62頁、第63頁、第65至66頁、第67至70頁、第71至76
28 頁），堪認為真實。

29 (二)應適用之法令：

30 1.建築法：

31 (1)第1條規定：「為實施建築管理，以維護公共安全、公

01 共交通、公共衛生及增進市容觀瞻，特制定本法；本法
02 未規定者，適用其他法律之規定。」

03 (2)第73條第2項、第3項及第4項規定：「(第2項)建築物
04 應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第9
05 條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、
06 消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者
07 ，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用
08 變更，不在此限。(第3項)前項一定規模以下之免
09 辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣(市)主管
10 建築機關定之。(第4項)第2項建築物之使用類組、變
11 更使用之條件及程序等事項之辦法，由中央主管建築機
12 關定之。」

13 (3)第91條第1項第1款規定：「有左列情形之一者，處建築
14 物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣6
15 萬元以上30萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆
16 期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並
17 限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命
18 其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除：一、違反
19 第73條第2項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物
20 者。」

21 2.建築物使用類組及變更使用辦法：

22 (1)第1條規定：「本辦法依建築法(以下簡稱本法)第7
23 3條第4項規定訂定之。」

24 (2)第2條第1項規定：「建築物之使用類別、組別及其定
25 義，如附表一。」、第2項規定：「前項建築物之使用
26 項目舉例如附表二。」

27 (3)附表一：「建築物之使用類別、組別及其定義：……
28 類別：C類工業、倉儲類……組別：C-2……組別定義
29 ：供儲存、包裝、製造、檢驗、研發、組裝及修理一
30 般物品之場所。……類別：G類辦公、服務類……組
31 別：G-2……組別定義：供商談、接洽、處理一般事務

之場所。」

(4)附表二：「建築物使用類組使用項目舉例：……類組：C-2……1.倉庫（倉儲場）、洗車場、汽車商場（出租汽車、計程車營業站）、書庫、貨物輸配所、電信機器室（電信機房）、電視（電影、廣播電台）之攝影場（攝影棚、播送室）、實驗室等類似場所。2.一般工場、工作場、工廠等類似場所。」

3.苗栗縣建築物在一定規模以下之使用免變更使用執照辦法：

(1)第1條規定：「本辦法依建築法第73條第3項規定訂定之。」

(2)第2條規定：「建築物在一定規模以下變更符合附表一、附表二規定者，得免辦理變更使用執照。」

(3)附表二：苗栗縣建築物在一定規模以下構造、設施及設備變更得免辦理變更使用執照表

建造行為以外之容許變更項目		適用範圍	
項目	容許變更規模		
其他與原核定不符變更	停車空間	整棟供停車場使用之建築物，其內部增設或減少10部以下之自設汽車、機車停車位；其他建築物增設或減少5部以下之自設汽車、機車停車位。	全部
		建築物地下單一樓層範圍內之法定或自設汽(機)車停車位之位置調整。	
		建築物內部增設無障礙汽(機)車停車位或調整其標線尺寸。	
		建築基地法定空地汽(機)車停車位之位置調整，或	

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

		增設五部自設汽(機)車停車位。	
--	--	-----------------	--

4.行政罰法第42條規定：「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：一、已依行政程序法第39條規定，通知受處罰者陳述意見。二、已依職權或依第43條規定，舉行聽證。三、大量作成同種類之裁處。四、情況急迫，如給予陳述意見之機會，顯然違背公益。五、受法定期間之限制，如給予陳述意見之機會，顯然不能遵行。六、裁處所根據之事實，客觀上明白足以確認。七、法律有特別規定。」

(三)原告確有將系爭建物地上1層之停車空間作為倉儲之使用，構成建築法第73條第2項之「變更使用」：

- 1.查系爭建物領有被告核發之(110)栗商建後使字第33號使用執照，其地上1層之用途為「G2辦公廳(室)166.55m²、停車空間325.58m²、機房9m²」（本院卷第61頁）。被告於114年3月24日、27日派員至上開地址會勘，於24日時因原告表示1樓大廳後方正在整理，不方便會勘；27日時發現系爭建物之停車空間擺放大量物品等情，有苗栗縣政府114年3月24日會勘紀錄、114年3月27日之現場照片、被告核發之(110)栗商建後使字第33號使用執照及系爭建物1、2樓平面圖附卷可稽（見本院卷第57至63頁），並為兩造所不爭，是此部分事實，堪以認定。
- 2.原告雖主張系爭建物現場照片所示物品，係甫由貨車卸下、暫時置放之貨物，屬短暫、臨時性擺放，與C2類別所稱「包裝、製造、檢驗」之作業行為迥異，亦不具「長期存放」或「持續儲存」等倉儲使用之功能特徵等云。然觀之114年3月27日之現場照片及系爭建物1、2樓平面圖（見本院卷第59、63頁），於系爭建物核定之停車空間處可見大量物品堆置於木棧板上，擺放之高度近與停放一旁之休旅車、貨車之車頂同高，該停車空間計有六格停車位，然該

01 等物品堆置之面積高達其中五格停車位前方之所有空間，
02 可徵數量非少，其上並覆蓋帆布，顯非短暫或臨時性擺放
03 ，且難以即時卸除，堪認原告確有將系爭建物之停車空間
04 變更作為倉儲使用甚明。再者，該等物品擺放之空間既屬
05 停車空間，無論是短暫或臨時，均不得作為停車以外之使
06 用。是以，原告此部分主張，難認有據，尚非可採。原告
07 既為該停車空間之所有人及使用人，將系爭建物之停車空
08 間作為倉儲之使用，自己構成建築法第73條第2項之「變
09 更使用」，且其變更不符苗栗縣建築物在一定規模以下之
10 使用免變更使用執照辦法所規定得免辦理變更使用執照之
11 情形，被告依建築法第91條第1項第1款規定，予以裁處，
12 自屬有據。

13 (四)被告作成原處分並未違反行政程序法第102條、行政罰法第
14 42條之規定：

15 原告雖主張被告未在裁處前通知原告陳述意見即逕予裁處，
16 未依法踐行必要程序等云。惟查，依原告領有之使用執照已
17 足確認原告為系爭建物所有人。且於114年3月24日聯合會勘
18 時現場狀況亦已足認原告亦係系爭建物使用人。再於114年3
19 月27日現勘時，依現場狀況亦可明確辨識於系爭建物地上1
20 層停車空間有擺放大量貨物等節，有上開使用執照、會勘紀
21 錄表及114年3月27日之現場照片等存卷足參（見本院卷第57
22 至63頁），足認本件裁罰所根據之事實客觀上明白足以確認
23 ，合於行政罰法第42條第6款之規定。原告此部分之主張，
24 亦非可採。

25 (五)至原處分事實欄雖記載：貴公司擅自變更一樓辦公室（G2）
26 與停車空間作為倉儲空間（C2）使用等語（見本院卷第25
27 頁），惟其中關於「一樓辦公室（G2）」部分，業經被告當
28 庭表示係屬贅載（見本院卷第119頁），不影響原告確有違
29 反第73條第2項將系爭建物之停車空間作為倉儲使用之認定
30 ，附此敘明。

31 六、綜上所述，原告前揭各節主張，均無可採。被告依建築法第

01 91條第1項第1款規定作成原處分，裁處原告法定罰鍰最低金
02 額6萬元，並命限期改善，並無違誤，訴願決定遞予維持，
03 亦無不合。原告仍執前詞訴請判決如其聲明所示，於法無據
04 ，本院無從准許。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及證據，均無礙本
06 院前開論斷結果，爰不予一一論述，併予指明。

07 八、結論：原告之訴為無理由，應予駁回。

08 中 華 民 國 115 年 3 月 26 日

09 審判長法官 黃 司 熒

10 法官 黃 麗 玲

11 法官 李 婉 玉

12 一、以上正本係照原本作成。

13 二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院地方行政訴訟庭
14 提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內
15 向本院補提理由書（均須按他造人數附繕本）；如於本判決
16 宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補
17 提上訴理由書（須附繕本）。

18 三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，
19 逕以裁定駁回。

20 四、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書（行政訴訟
21 法第49條之1第1項第2款），但符合下列情形者，得例外不
22 委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4項）：

得不委任律師為 訴訟代理人之情 形	所需要件
(一)符合右列情 形之一者，	1. 上訴人或其法定代理具備律師資格或為 教育部審定合格之大學或獨立學院公法

01	得不委任律	學教授、副教授者。
02	師為訴訟代	2. 稅務行政事件，上訴或其法定代理人具
03	理人	備會計師資格者。
04		3. 專利行政事件，上訴或其法定代理人具
05		備專利師資格或依法得為專利代理人者
06		。
07	<hr/>	
08	(二)非律師具有	1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親
09	右列情形之	等內之姻親律師資格者。
10	一，經高等	2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。
11	行政法院高	3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法
12	等行政訴訟	得為專利代理人者。
13	庭認為適當	4. 上訴人為公法人、中央或地方機關、公
14	者，亦得為	法上之非法人團體時，其所屬專任人員
15	為上訴審訴	辦理法制、法務、或與訴訟事件相關業
16	訟代理人。	務者。
17	<hr/>	
18	是否符合(一)、(二)之情形，而得為強制律師代理之例外，	
19	上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出(二)所示關係	
20	之釋明文書影本及委任書。	
21	<hr/>	

22 中 華 民 國 115 年 3 月 26 日
23 書記官 張宇軒