

臺北高等行政法院判決

109年度訴字第581號

110年12月9日辯論終結

原告 竹城建設股份有限公司

代表人 張耕瑋（董事長）

訴訟代理人 陳淑芬 律師

被告 基隆市政府

代表人 林右昌（市長）

訴訟代理人 傅俊昇

蔡瀚逸

上列當事人間建築法事件，原告不服內政部中華民國109年3月23日台內訴字第1090008581號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

訴願決定及原處分均撤銷。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、事實概要：

- (一)原告於基隆市安樂區麥金段644地號、644-1地號土地起造地上9層，地下4層之建物（名稱為竹城北海道社區，下稱系爭建物），該建物係依基隆市建築物增設停車空間鼓勵要點（下稱停車空間鼓勵要點，已於民國108年6月20日廢止）興建之建築物，所增設地下第4層停車場（停車場出入口均同一）共51個汽車停車位（下稱系爭停車位）應提供公眾使用，並應於領得使用執照後6個月內依停車場法相關規定申領停車場登記證，對外開放供公眾停車收費使用，且就營業管理規範應納為公寓大廈管理規約草約附件。原告於105年5月17日領得被告（105）基府都建使字第00017號使用執照，於105年9月19日領得基市停車登字第105014號基隆市停車場登記

證（上載名稱為竹城北海道收費停車場、經營主體為原告，期限至109年8月31日止）；嗣原告於106年10月15日點交系爭建物共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備予竹城北海道社區管理委員會（下稱系爭管委會），經系爭管委會向被告報備並申請撥付原告繳交之公寓大廈公共基金，被告通知公庫即臺灣銀行基隆分行撥付在案；惟上開停車登記證未經申請變更經營主體。

(二)被告因接獲民眾檢舉系爭停車位未依規定開放公眾停車收費使用，遂於108年8月27日、10月29日兩度現場會勘，認定系爭停車位（該時51個停車位出售49個，現已全部出售完畢）未開放供公眾停車使用，違反建築法第73條第2項規定，依同法第91條第1項第1款規定，以108年12月27日基府都使罰貳字第1080277977號函（下稱原處分）處原告新臺幣（下同）6萬元罰鍰，並限期90日內改善，逾期仍未改善，如經確認將再處12萬元罰鍰。原告不服，提起訴願遭駁回，遂提起本件行政訴訟。

二、本件原告主張：

(一)原告已於106年10月15日移交系爭建物公設部分（含系爭停車位）予系爭管委會，由系爭管委會管理全部停車位189位，當然包含本件系爭停車位在內，並由系爭管委會每月收取管理費13,059元，原告亦有繳交管理費予系爭管委會，可見系爭停車位之管理人已為系爭管委會。而從移交清冊上之記載，當時原告並依照系爭管委會之要求，就公設增設及缺失項目一併完成點交。原告更已回饋社區1個月物業管理費，足見自移交公設時起，社區之公設管理權實際上已由系爭管委會接手管理無誤。復從竹城北海道社區公設增設及缺失項目表之記載，亦可證明北海道社區大樓連同地下室在內之全部公設均已移交系爭管委會管理，而管委會始會就關於地下室之缺失或不足之處，要求原告進行施工或增設。而系爭地下室停車位屬於大樓之地下室，所有車輛要進出社區之門禁均由系爭管委會統一管理，故原告於106年10月點交公

01 設後，已無實際之管理權。又主管機關已於106年12月5日撥
02 付原告依公寓大廈管理條例規定提列之公共基金予系爭管委
03 會，故依公寓大廈管理條例第18條第2項之規定，亦能證明
04 系爭地下室停車位確實已完成公設點交。而點交後，系爭管
05 委會管理系爭停車位並未變更使用方式，自與建築法第73條
06 第2項之構成要件不符，而無違法之虞。

07 (二)停車空間鼓勵要點並未規定不得出售或移轉獎勵停車位之所
08 有權，故原告移轉系爭停車位所有權之行為，尚難謂有違反
09 停車空間鼓勵要點之虞。復以，建築物使用類組及變更使用
10 辦法第8條第6款並未規定獎勵停車位移轉所有權需申請變更
11 使用執照，原告出售或移轉獎勵停車位之所有權並非擅自變
12 更使用類組使用之行為，並無違反建築物使用類組及變更使
13 用辦法。

14 (三)房屋買賣契約書第1條第3項已清楚標示車位為獎勵停車位，
15 復依照同條第6項、第7項條文可知，原告於出售系爭停車位
16 時，已將獎勵停車位之權利義務載明於買賣契約中，作為買
17 賣條件之一，買方亦是同意此買賣條件而買受，自應依買賣
18 契約所定之權利義務而有將系爭停車位開放予公眾使用之義
19 務等語。並聲明：訴願決定及原處分均撤銷。

20 三、被告則以：

21 (一)查案址領有被告（105）基府都建使字第00017號使用執照，
22 系爭建物係依停車空間鼓勵要點興建之建築物，其增設地下
23 4層51輛停車位（即系爭停車位）應提供公眾使用，並於105
24 年領得基市停車登字第105014號基隆市停車場登記證（經營
25 主體為原告）；且依照108年7月12日系爭管委會第三屆管理
26 委員會第六次會議紀錄決議：「該停車場法律問題未釐清前
27 管委會不宜接受竹城建設公司移交。」；另查系爭停車場停
28 車位（編號1、2）建築物所有權目前仍登記在原告名下，其
29 餘停車位（編號3～51）均轉賣予區分所有權人，並由區分
30 所有權人專用，並未開放供公眾使用。原告明知系爭建物係
31 依停車空間鼓勵要點興建之建築物，系爭停車位應提供公眾

01 使用，卻將其轉賣供專用，且從105年領得停車場登記證後
02 即未依規定提供公眾使用，故原處分處原告6萬元罰鍰，並
03 無違誤。

04 (二)管理費的繳納是區分所有權人的義務，至有關公寓大廈管理
05 費與該停車場開放供公眾停車收費（營業使用）兩者性質不
06 同，且該停車場登記證經營主體目前仍為原告並未變更，故
07 難謂系爭停車位之管理者為系爭管委會，被告認定原告為系
08 爭停車位之管理者應無疑問等語，資為抗辯。並聲明：駁回
09 原告之訴。

10 四、本件不爭執及爭執事項

11 (一)上開事實概要欄所述之事實經過，關於事實概要欄(一)，除下
12 述爭點外，其餘為兩造所不爭執，並有相關照片(訴願卷第6
13 2至63頁)、竹城北海道設備移交清冊(本院卷第621至644
14 頁)、竹城北海道社區公設增設及缺失項目表(本院卷第64
15 5至649頁)、基隆市政府106年12月5日基府都建貳字第1060
16 252493號函(本院卷第673頁)。其中，本件原告已於106年10
17 月15日移交系爭建物系爭建物共用部分、約定共用部分及其
18 附屬設施設備予系爭管委會，經系爭管委會向被告報備並申
19 請撥付原告繳交之公寓大廈公共基金。

20 (二)關於事實概要欄(二)，除下述爭點外，其餘為兩造所不爭執，
21 並有(105)基府都建使字第00017號使用執照(本院卷第19
22 3至200頁)、基市停車登字第105014號基隆市停車場登記證
23 (本院卷第201頁)、108年8月27日會勘紀錄(本院卷第205
24 至207頁)、108年10月29日會勘紀錄(本院卷第227至231
25 頁)、原處分(本院卷第41至43頁)、訴願決定(本院卷第
26 29至39頁)附卷可稽，洵堪認定。其中，應認原告於系爭建
27 物取得使用執照、停車場登記證，且在地下四層停車場共有
28 系爭停車位共51個(惟該時已經出售49個，現已全部出售完
29 畢)。

30 (三)經核兩造之陳述，本件爭點厥為：1.系爭停車位未提供為公
31 眾使用，是否構成建築法第73條第2項本文後段「停車空間

變更，應申請變更使用執照」義務之違反？2. 原處分以原告即起造人為系爭建物之所有權人或使用人，而科以建築法第91條第1項第1款之罰鍰及管制義務，其涵攝是否有誤？

五、本院得心證之理由

(一)系爭停車位未提供為公眾使用是否構成建築法第73條第2項本文後段之違反，容有疑義：

1. 建築法第1條規定：「為實施建築管理，以維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻，特制定本法；本法未規定者，適用其他法律之規定。」第73條第2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。」因而，違反建築法第73條第2項規定，主管機關自得依照同法第91條第1款處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者罰鍰，並限期改善或補辦手續。

2. 又建築法第73條第2項所謂與原使用核定不合之停車空間變更，內政部依建築法第73條第4項授權訂定之建築物使用類組及變更使用辦法第8條第6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：……六、建築物獎勵增設營業使用停車空間之變更。」嗣建築技術規則建築設計施工編第59條之2規定：「為鼓勵建築物增設營業使用之停車空間，並依停車場法或相關法令規定開放供公眾停車使用，有關建築物

之樓層數、高度、樓地板面積之核計標準或其他限制事項，直轄市、縣（市）建築機關得另定鼓勵要點，報經中央主管建築機關核定實施。本條施行期限至中華民國101年12月31日止。」停車空間鼓勵要點第1點規定：「基隆市政府（以下簡稱本府）為增進社會公共利益，鼓勵建築物增設對外開放供公眾使用之平面停車空間，特依據建築技術規則建築設計施工編第59條之2第1項規定，訂定本要點。」第11點規定：「起造人申請使用執照時，應檢附經交通主管機關審核同意之鼓勵增設停車空間營業管理規範；領得使用執照後六個月內應依停車場法相關規定申領停車場登記證，對外開放供公眾停車收費使用。前項營業管理規範應納為公寓大廈管理規約草約附件。」第12點規定：「本府對於已核發使用執照之鼓勵增設停車空間，應予列管且不定期抽查。…」

3. 經查，本件被告處罰原告之依據無非以建築技術規則建築設計施工編第59條之2、停車空間鼓勵要點(訴願提及)以及內政部函釋認定原告未將系爭停車位開放供公眾停車使用而違反建築法第73條第2項為主要依據。然而，據上可知，依照建築法第1條可知，建築法設計初衷是為了實施「建築管理」，以維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻，故而制定各種建築行為與建築物安全之管理所實施的建築管制法律，屬於典型秩序行政法之一環。又由建築法管制規範可知，建築法管制大抵可分為建築實施之階段，以及建築物本身之安全管理階段兩種。以建築法第73條第2項規制觀之，在於藉課予建築物所有權人或使用人就建築物之使用必須始終與使用執照相符之義務為手段，確保建築物構造安全設計足以乘載實際使用強度，以維公共安全。因之，凡使用類組變更，或建築法第9條建造行為外一切足以影響建物構造之使用變更(條文例示為主要結構、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間等)，均必須申請核定使用執照。是如變更停車空間之位置、設施等等，均涉及使用強度變更，莫不於建物構造安全發生影響，當然必須申請核定使用執照後，始能為之；但若僅將規劃應為公

眾所用之停車空間，挪為私人停車，於停車空間之結構與供
「停車使用」之用途並無任何變更，更降低使用強度，原難認
屬建築法第73條第2項規範效力所及。

4. 基此，88 年 06 月 29 日修正前之建築技術規則建築設計施工編第59條之2規定增設之停車空間，揆其意旨係為增加停車位之供給，協助解決停車問題，有別於依同編第59條設置之法定停車空間。是授權省、市主管建築機關訂定其建築物增設停車空間鼓勵要點，應與所有權問題無涉。又所有權之形式可為獨立所有，亦可持分所有，涉屬地政法令登記規定權責，要不違反停車用途即非建築法令規範之範疇(內政部函84年10月3日台內營字第8480450號函釋意旨參照)。亦即，過往依照該等停車空間鼓勵要點所設置之停車位，倘若未提供公眾使用，並未變更建築物停車空間，原本無申請變更使用執照之必要，乃屬交通法令規範對象，非依照建築法規範。又停車場之規劃、設置、經營、管理及獎助，本應依停車場法為之(停車法第1條參照)；舉例言之，依照停車場法第28條規定：「已登記之路外公共停車場變更組織、名稱、停止全部或部分營業或歇業時，應於一個月前報請地方主管機關備查；復業時，亦同。」同法第39條規定：「違反第二十八條之規定者，處負責人新臺幣九千元以下罰鍰。」本件系爭停車位既然未依照停車場登記證所示方式營業，又未依停車場法第28條規定應於一個月前報請主管機關備查，被告本應可援用同法第39條處罰，而與建築法規無涉。

5. 又本案被告所援引之內政部101年4月13日內授營建管字第1010134160號函釋(下稱內政部函釋)雖然變更內政部前函釋之見解，以100年9月1日修正之建築物使用類組及變更使用辦法第8條第6款規定：「本法(按：建築法)第73條第2項所定有同法第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：……六、建築物獎勵增設營業使用停車空間之變更。」為據，認為建築技術規則建築設計施工編第

59條之2規定鼓勵增設之營業使用停車空間，應依停車場法或相關法令規定開放供公眾停車使用。如該鼓勵增設之營業使用停車空間有擅自變更未依前揭規定開放供公眾停車使用者，則已構成違反本法第73條第2項規定之要件，應依同法第91條第1項第1款規定予以裁處等語，該函釋因應建築技術規則建築設計施工編第59條之2於100年 06 月 30 日有所修正，而為上述之說明。然則，先不論建築技術規則建築設計施工編第59條之2之規定僅是為鼓勵建築物增設營業使用之停車空間而設，本不涉及未依規定開放供公眾停車使用之後續處罰事項；建築物使用類組及變更使用辦法係經建築法第73條第2項、第4項授權而來，建築物停車空間如始終為停車使用，自難認有何使用變更之情事，上開辦法將「建築物獎勵增設營業使用停車空間之變更」界定為建築法上之使用變更，再課予申請變更使用執照之義務，徵諸前揭本院關於建築法第73條第2項規範意旨說明，恐已逾越法律授權範圍；況上開函釋在此基礎上認為建築物之所有權人或使用人依照建築技術規則建築設計施工編第59條之2規定鼓勵增設之營業使用停車空間，應依停車場法或相關法令規定開放供公眾停車使用，如有擅自變更未依前揭規定開放供公眾停車使用者，則已構成違反本法第73條第2項規定之要件，更擴充法律所無之要件。論其實際，停車空間之設計、規劃，乃維持道路交通秩序至為重要之一環，必須由交通主管機關依照交通法令規範之，原不宜由建築主管機關先以容積獎勵為餌，增設停車場後，交通主管機關仍就停車場供公眾使用之維持，如怠於制定法令規範，猶勞建築主管機關藉不適當予以規範之建築法規予以裁罰或管制。

6. 綜上所述，依照建築法第73條第2項、建築技術規則建築設計施工編第59條之2，甚或停車空間鼓勵要點是否明文規範系爭停車位未提供為公眾使用此等行為模式乃違反建築法第73條第2項之要件，已非無疑；更遑論觀諸上開內政部函釋內容實與停車場經營內容有關，而與建築物本身安全無涉，是否本應尋求停車場法、都市計畫法等其他法規以之解決妥當（詳前

01 述)？亦即，被告依照上開規範、函釋認定原告違反建築法第7
02 3條第2項，實已超脫建築法立法目的，而非該法原本立法設計
03 初衷，該等適用法令自有違誤。

04 7. 惟須強調者，縱使本件原告並未違反建築法，本院希冀者，乃
05 被告可正確適用法令調查原告轉售獎勵停車位一事，有無違反
06 其他行政法之義務，而非遽引上開內政部函釋，進而認定原告
07 違反行政法義務，而未實質深究究以何法才是可正確管制之方
08 式。

09 (二)原處分以原告即起造人為系爭建物之所有權人或使用人，而科
10 以建築法第91條第1項第1款之罰鍰及管制義務，其涵攝有誤：

11 1. 依建築法第91條第1項第1款規定，對於違反同法第73條第2項
12 規定擅自變更使用者，其處罰對象為建築物之所有權人或使用
13 人。建築主管機關究應對建築物所有權人抑或使用人處罰，則
14 應就其查獲建築物違規使用之實際情況，於符合建築法之立法
15 目的為必要裁量，並非容許建築主管機關恣意選擇處罰之對
16 象，擇一處罰，或兩者皆予處罰，且行政罰係以處罰行為人為
17 原則，處罰行為人以外之人乃屬例外，故建築主管機關如對行
18 為人處罰，已足達成行政目的時，即不得對建築物所有權人處
19 罰（前最高行政法院95年1月份庭長法官聯席會議決議參
20 看）。再按建築法第91條第1項第1款規定之法律效果，首要為
21 罰鍰，此乃對於行為人過去違法行為之制裁，屬行政罰之性
22 質，至於「限期改善或補辦手續」，在性質上並非對行為人過
23 去違法行為之制裁，而係主管機關為防止危害繼續或擴大，命
24 處分相對人除去違法狀態，係課予處分相對人一定作為義務，
25 並以此作為未改善時，科處罰鍰之要件（最高行政法院104年
26 度判字第121號判決意旨參照）。惟建築主管機關據此而課予
27 人民上開作為義務，須以有期待可能性為前提，倘依客觀情勢
28 並參酌義務人之處境，在事實上或法律上無法期待其遵守時，
29 上開行政法上義務即應受到限制或歸於消滅，否則不啻強令義
30 務人於無法期待遵守義務之情況下，為其不得已違背義務之行
31 為，背負行政上之之處罰或不利益，此即所謂行政法上之期待

可能性原則，乃是人民對公眾事務負擔義務之界限（最高行政法院102年度判字第611號判決意旨參照）。換言之，依建築法第91條第1項第1款規定，對於違反同法第73條第2項規定擅自變更使用者，建築主管機關依照行政罰法雖以處罰行為人為原則，然而，如對行為人處罰，尚難達成行政目的時，自須對建築物所有權人處罰；且關於課予人民限期改善之作為義務，倘若依客觀情勢並參酌義務人之處境，在事實上或法律上無法期待其遵守，亦即無期待可能性時，自難以對該義務人為限期改善。。

2. 經查，本件被告固然於108年8月27日及同年10月29日至系爭停車位會勘，認定原告因領有停車場登記證、使用執照進而違反建築法第73條第2項、第91條第1項第1款。然而，依照前揭本院得心證之理由(一)之探討，除前述本院以為被告之原處分適用法令有所疑義之外，原處分當時，既然原告所有之51個停車位僅剩2個，且於本件進行準備程序時，上開停車位均非原告所有(見本院卷第253頁)，則被告為原處分時，原告是否仍為建築物本身之使用人，不無疑問。

3. 其次，公寓大廈管理條例第18條第1項第1款、第2項至第3項規定：「(第1項)公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：一、起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列……。 (第2項)依前項第一款規定提列之公共基金，起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出繳交各直轄市、縣(市)主管機關公庫代收之證明；於公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並完成依第57條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後向直轄市、縣(市)主管機關報備，由公庫代為撥付。同款所稱比例或金額，由中央主管機關定之。(第3項)公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理；如經區分所有權人會議決議交付信託者，由管理負責人或管理委員會交付信託。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。」在被告為原處分之前，本件原告已於106年10月15日移交系爭建物部分共

用部分、約定共用部分及其附屬設施設備予系爭管委會，且系爭建物停車場(B1至B4)出入口單一等情，已如前述。觀諸卷內移交清冊上之記載，有關原告點交之部分，已經雙方用印後點交完成(本院卷第649頁)，而於移交清冊總表伍亦記載：「車道遙控器、磁卡、鑰匙」(本院卷第627頁)；復由竹城北海道社區公設增設及缺失項目表之記載，亦可知系爭管委會針對原告移交之部分即系爭停車場車道入口柵欄機、牆面汙染，以及系爭停車場相關車位(B4-17、B4-13)之缺失或不足之處，要求原告進行施工或增設。從而，依照卷內事證，系爭管委員會對於系爭停車位在內的停車場，均具有實質管理權，尚難認系爭建物之地下停車場共四層，僅有系爭停車位屬於原告單獨負責，其餘樓層卻屬於系爭管委會經營，衡情而論，系爭地下室停車位既屬於系爭建物之地下室，而出入口僅有一個，所有車輛要進出社區之門禁均由系爭管委會統一管理，實屬常理；況揆諸上開法規，依照被告提供之基隆市政府106年12月5日基府都建貳字第1060252493號函(本院卷第673頁)，更可知悉因原告確實已經點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備，系爭管委會向主管機關報備後，始能向被告請求公寓大廈管理條例第18條第2項之公共基金，而依照同條例第18條第1項第1款至第3項可知，公共基金既然由起造人即原告所提列，在原告完成上開點交事項後，系爭管委會既已向被告報備、請求公共基金，系爭建物之管理維護自由原告移交給系爭管委會負責管理(另參照公寓大廈管理條例第3條第9款關於系爭管委會之定義乃為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，以及同法第36條系爭管委會之職務)。綜上，應堪認原告於106年10月15日點交後，對於系爭建物並無實質之管理權，而是系爭管委會實際經營、管理，原告自非使用人無疑。

4. 換言之，被告為原處分前，原告是否為使用人，並未見被告有所積極調查，此由被告108年9月25日基府都使貳字第1080264488號函(見本院卷第211頁)之說明二既提及系爭管委員會提出之108年7月12日第三屆管理委員會第六次會議紀錄提及：「該

01 停車場法律問題未釐清前管委會不宜接受竹城建設公司移
02 交」，可以了解被告為原處分前，已知悉有上開法律疑義，然
03 而，既然系爭管委會已向被告請求公寓大廈管理條例第18條第
04 2項之公共基金，對於系爭建物有實質管理權限，被告仍徒以
05 形式上原告領有使用執照、停車場登記證，進而認定原告為處
06 罰對象，亦未能證明此事實，原告並無證明自己無違規事實存
07 在之責任，況原告也非無提出相關事證證明。因而，被告僅依
08 上開形式上之證據，即逕認原告應為行為人，有違論理法則，
09 被告此部分事實認定亦顯有錯誤，故原處分裁處原告一事，即
10 有違法。

11 5. 原處分以非使用人或所有權人為管制對象未達行政管制目的，
12 亦違期待可能性

13 (1) 依照原告提出之獎勵停車位分管協議書（本院卷第117至119
14 頁）、停車場管理費繳款憑據（本院卷第139至147頁）、30
15 份分管協議書對應之30份房屋買賣契約書（本院卷第337至51
16 4頁）、5份房屋買賣契約書（本院卷第515至533頁）更可了
17 解，原告出售時，除有告知買受方取得之停車位，乃獎勵增
18 設停車位，該車位之買方乃優先使用權並非有專屬使用之性
19 質（參閱買賣契約書第1條第7款），更有告知「應於領得使用
20 執照後6個月內依停車場法規相關規定申領停車場登記證，對
21 外開放供公眾停車收費使用，並將營業管理規範納為公寓大
22 廈規約草約附件」（參閱獎勵停車位分管協議書第2條），核與
23 原告使用執照附表加註事項第3點：「本建築物係依基隆市建
24 築物增設停車空間鼓勵要點興建之建築物。增設地下4層51輛
25 應提供公眾使用。並應於領得使用執照後6個月內依停車場法
26 相關規定申領停車場登記證，對外開放供公眾停車收費使
27 用，且就營業管理規範應納為公寓大廈管理規約草約」、第2
28 1點：「本建築物鼓勵增設之停車空間，應於領得使用執照後
29 6個月內依停車場法規相關規定申領停車場登記證，對於開放
30 供公眾停車收費使用，並將營業管理規範納為公寓大廈規約
31 草約附件」意旨相符，則原告並非完全未考量開放公共使用

01 一事，然而，如前所述，其終究並非系爭建物之實質管理
02 人，自難為後續經營、管理之責，原告若未取得系爭管委會
03 或全體住戶之同意，或未循正當法律途徑取得改建之名義，
04 而逕予經營、管理，恐將面臨民事損害賠償及刑事毀損等罪
05 責。故而，揆諸前述法規、實務見解，本件原處分是否對原
06 告裁罰可達其行政目的，亦即希冀原告開放供公眾使用一
07 事，自非無疑。

08 (2)再者，衡諸原告所有之相關停車位，現均非原告所有，而原
09 告僅為建設公司，並非系爭建物之管理委員會，自無法對於
10 系爭建物逕自改善，被告以原處分命原告改善一事，實有疑
11 義。換言之，原處分對原告處罰鍰及命原告之作為義務，先
12 不論本院認為被告適用法令、認定事實有所錯誤，原處分關
13 於處罰鍰一事，並未能達其行政目的，且就原處分關於命原
14 告之作為義務而言，亦須以有期待可能性為前提，倘若客觀
15 情勢上面，原告並無能針對系爭停車場做任何經營或實質管
16 理，尚難認為有期待可能性，此觀之本院於110年2月3日言詞
17 辯論時詢問被告行政處分當時既有49格車位不是原告所有，
18 原告應如何改善，被告亦直接答：我不知道等語(見本院卷第
19 301頁)，更可知悉被告即主管機關為原處分當下，根本未考
20 量該行政處分應如何達到其管制目的，也根本未考量是否有
21 期待可能性，原處分關於處罰鍰、命原告改善部分，自屬違
22 法。

23 六、綜上所述，本件難認原告有何違反建築法第73條第2項之情
24 事，不符合同法第93條第1項第1款所定裁罰構成要件。被告以
25 原處分裁罰原告6萬元罰鍰並限期90日內改善，倘若逾期未改
26 善，如經確認將再處12萬元罰鍰一事，確實存有上述瑕疵，自
27 屬違法，訴願決定遞予維持，亦有未合。是以，原告起訴請求
28 撤銷訴願決定及原處分，為有理由，應予准許。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊及防禦方法，經本院詳加
30 審究，或與本件爭執無涉，或對本件判決結果不生影響，爰
31 不一一論駁，併予敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰依行政訴訟法第98條第1項前段，判決如主文。

中華民國 111 年 1 月 6 日

臺北高等行政法院第三庭

審判長法官 楊 得 君

法官 彭 康 凡

法官 周 泰 德

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

三、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書。（行政訴訟法第241條之1第1項前段）

四、但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人。（同條第1項但書、第2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，得不委任律師為訴訟代理人	1. 上訴人或其法定代理人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學教授、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
(二)非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。

01

4. 上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。

是否符合(一)、(二)之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。

02

中 華 民 國 111 年 1 月 6 日

03

書記官 徐 偉 倫