

壹、案由：據訴，新北市政府工務局誤認該市汐止區大同路二段 285 號地下 1 層建築物涉及未經核准，擅將原核准用途「儲藏室」變更為停車空間使用，造成民眾不便，涉有違失等情乙案。

貳、調查意見：

本案緣於陳訴人指稱：渠因社區糾紛，遭控將該社區地下室私劃停車位租售牟利，嗣新北市政府工務局派員現勘後，誤認新北市汐止區大同路二段 285 號（下稱系爭建物）地下室未經核准擅自將原用途「儲藏室」變更為「停車空間」，造成不便等情。案經本院調閱新北市政府工務局全案處理經過卷證資料後，業已調查竣事，茲就相關調查實情及意見，分述如下：

一、新北市政府工務局未詳查比對使用執照核准內容、建造執照建物圖、建物測量成果圖等相關資料，率依未明確標示核准用途之使用執照竣工圖判斷，致將原即核准作為停車空間使用之系爭建物地下室，誤認涉及擅自變更使用，勘查作業核有疏失。

（一）詢據新北市政府表示，該府工務局處理人民陳情建築物違規使用案件之標準作業程序，係於受理陳情後，調閱建物登記謄本、建物測量成果圖、使用執照存根及竣工圖等相關資料後，發文通知建築物所有權人現場會勘並現場比對竣工圖，若涉有違反建築法情事，即依行政程序法第 102 條通知建築物所有權人陳述意見，倘經民眾再次陳情並經查獲仍未改善或補辦手續，則依建築法處以罰鍰。

（二）查本案新北市政府工務局因於 100 年 7 月及 9 月陸續接獲民眾陳訴：系爭建物地下室，涉及未經核准擅自私設機車停車位等情。該局爰於 100 年 9 月 22 日派員會同包含陳訴人在內之系爭建物社區住戶現場勘查，確認遭民眾檢舉之系爭建物地下 1 層樓位置處，劃設約 260 格機車車位。該局承辦單位使用管理科僅依使用執照竣工圖予以認定，因該使用執照竣工圖右側註記整個地下一樓之用途（A 照部分）包括「停車空間、儲藏室、台電配電室、機房

、機車停車場、管理員室」，而圖內本案現勘機車停車位區域並未標示用途，該局承辦單位未再詳細核對使用執照核准用途內容、建造執照建物圖（現勘區域標示有「機車停車場」字樣）、建物測量成果圖等相關資料，誤認陳訴人未經核准，擅自變更核准用途使用，爰以 100 年 10 月 6 日北工使字第 1001405516 號函通知本案陳訴人：「臺端所管本市汐止區大同路二段 285 號地下 1 層建築物涉及未經核准擅自變更使用一案，應請停止一切違規行為並於 100 年 11 月 15 日前以書面向本局陳述意見…」。

函內說明二敘載：「旨揭建築物領有 84 使字第 192 號使用執照，…該地下 1 樓原核准用途為『店鋪、停車空間、儲藏室』…現場涉及違反建築法第 73 條規定：（一）未經核准擅自將原核准用途『儲藏室』變更為『停車空間』使用，未依核定之使用類組使用。」

（三）陳訴人收文後，檢附建物登記謄本、系爭建物地下 1 樓機車停車位部分（汐止區智興段 4951 建號）之建物測量成果圖、建造執照地下 1 層建物圖說（標示有「機車停車場」等文字），向新北市政府工務局澄清系爭建物地下 1 樓本案機車停車位區域，本即核准作為停車空間使用。該府工務局收文後，方由使用管理科簽會施工科查明，使用執照申請書核准用途本即作為停車空間使用，並無未經核准擅自變更等情，遂函復陳訴人撤銷該局 100 年 10 月 6 日限期改善函。

（四）綜上，新北市政府工務局未詳查比對使用執照核准內容、建造執照建物圖、建物測量成果圖等相關資料，率依未明確標示核准用途之使用執照竣工圖判斷，致將原即核准作為停車空間使用之系爭建物地

調查委員：葉耀鵬