

# 調 查 報 告

壹、案由：據審計部函報：該部桃園市審計處調查桃園市政府辦理獎勵建築物增設室內公用停車空間實施及管理情形，據報核有未能落實增設停車空間供公眾停車使用之目的，肇致衍生起造人因額外增加建築物樓地板面積，獲致龐大利潤，且迭經該處通知查處後，該府迄未能採取妥適改善措施情形等情案。

貳、調查意見：

內政部為鼓勵建築物增設停車空間，提供公眾停車使用，於77年1月20日修正建築技術規則建築設計施工編增訂第59條之2規定<sup>1</sup>，嗣該部就獎勵停車空間提供公眾使用之疑義開會研商，於84年10月3日函送會議紀錄結論略以，停車空間不論由所有權人自行使用或供任何不特定人依約定之使用，咸屬供公眾使用。其後該部於88年6月29日配合前臺灣省政府組織精簡作業，將上開第59條之2規定中，省市主管建築機關修正為直轄市、縣(市)主管建築機關。後因臺北市某知名建案藉由停車空間獎勵拉高建築物高度，影響元首維安引發社會大眾注意，以及有關規定及函釋造成停車空間難以真正落實開放供不特定人使用，不符鼓勵增設停車空間之原意並使獎勵停車措施形同具文等問題，經內政部檢討於100年6月30日修正上開第59條之2規定<sup>2</sup>及廢止上開紀錄結論函釋，與訂定建築物增設停車空間供公眾使用鼓勵原則(自100年7月2日生

---

<sup>1</sup>為鼓勵建築物增設停車空間，提供公眾停車使用，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，省市主管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。

<sup>2</sup>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……本條施行期限至中華民國101年12月31日止。

效，適用期限至101年12月31日止)，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獎勵增設停車空間營業管理規範，領取停車場登記證後，對外開放供公眾停車收費使用等，並請市縣政府配合檢討修正建築物增設停車空間鼓勵要點，以達成增設停車空間供公眾停車使用之目的。本案審計部查核重點，即100年7月2日至101年12月31日各縣市政府廢止其所訂定增設停車空間鼓勵要點期間，各縣市政府為搶時效所核發之建築執照衍生之相關問題。

案經審計部地方審計處室調查臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市、基隆市、宜蘭縣、新竹縣、新竹市、苗栗縣、彰化縣、南投縣、雲林縣、嘉義市等15市縣辦理獎勵建築物增設室內公用停車空間實施及管理情形。調查結果，核有部分市縣政府未落實執行列管及不定期抽查之措施，肇致部分獎勵增設停車空間案件未對外開放供公眾使用，且增加建築物樓地板面積所產生之額外銷售利益淪為起造人之利潤，相關效益未能彰顯等相關情事。

經調閱臺北市政府、新北市政府、桃園市政府、臺中市政府、新竹市政府、宜蘭縣政府、內政部營建署（下稱營建署）、交通部等機關卷證資料，已調查竣事，茲臚列調查意見如下：

- 一、內政部營建署未能切實督導各縣市政府落實執行自100年7月2日到101年12月31日廢止建築技術規則建築設計施工編第59條之2期間所取得增設獎勵停車位之列管及不定期抽查等措施，肇致部分獎勵增設停車空間案件未依限取得停車場登記證或對外開放供公眾使用，以及部分案件標示牌或動態剩餘車位顯示裝置未設置或不符規定等情事。另經本院抽查發現，桃園市尚有116件（7,385個停車

位)未落實辦理最多，均待營建署切實督導及桃園市政府澈底檢討，落實相關規定。

- (一)按77年1月20日增訂建築技術規則建築設計施工編第59條之2:「為鼓勵建築物增設停車空間，提供公眾停車使用，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)主管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。」，及內政部84年10月3日台內營字第8480450號函釋:「關於建築物鼓勵增設之停車位如何供公眾使用問題…，所有權人亦不應排除於公眾之外，故停車空間不論由所有權人自行使用或供任何不特定人依約定之使用，咸屬供公眾使用」，上開規定及函釋「所有權人亦不應排除於公眾之外」變相曲解「供公眾使用」意涵，造成停車空間難以真正落實開放供不特定人使用，不符鼓勵增設停車空間之原意等問題，經本院於99年6月糾正內政部有關該部84年10月3日函釋「所有權人亦不應排於公眾之外」變相曲解「供公眾使用」意涵，不符鼓勵增設停車空間之原意並使獎勵形同具文等情，後經營建署檢討並於100年6月30日修正建築技術規則建築設計施工編第59條之2:「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」，並自100年7月2日生效。爰此，自100年7月2日到101年12月31日廢止期間，如依建築技術規則建築設計施工編第59條之2所取得增設獎勵停車位，均須依法落實「營業使用」、「依停車場法或相關法令規定」開放供公眾停車使用，

先予敘明。

(二)次按內政部100年6月30日「建築物增設停車空間供公眾使用鼓勵原則」第10點規定：建築物獎勵增設停車空間之建造執照、使用執照及詳細平面圖上應加註或標示「於X層增設Y個營業用停車空間，為公寓大廈之專有部分，所有權人以單獨編列建號辦理登記，並依停車場法或其他法令規定對外開放供公眾停車使用」、第12點規定：直轄市、縣（市）主管建築機關對於已核發使用執照之獎勵增設停車空間，應予列管且不定期抽查。未依第10點規定加註或標示者，除通知所有權人或管理單位改善外，並應依建築法及停車場法相關規定處理。據此，直轄市、縣（市）主管建築機關對於已核發使用執照之獎勵增設停車空間，應予列管且不定期抽查，落實增設獎勵停車位開放供公眾停車使用之精神。

(三)再按建築法第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……其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照……。」、建築法第91條第1項規定：「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……得連續處罰，並限期停止其使用……：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……」，以及101年4月13日<sup>3</sup>函釋，關於依建築技術規則建築設計施工編第59條之2規定設置之鼓勵建築物增設之營業使用停車空間，如未營業使用是否違反建築法第73條第2項規定之說明：「……二、按建築法第73條第2項及第3項規定：『（第2項）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

---

<sup>3</sup> 101年4月13日內政部內授營建管字第1010134160號函

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3項）前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。』；又『建築物獎勵增設營業使用停車空間之變更』應申請變更使用執照之規定，查建築物使用類組及變更使用辦法第8條第6款定有明文。是建築物涉有原核定獎勵增設營業使用停車空間之變更情事者，要非符合直轄市、縣（市）主管建築機關所訂一定規模以下免辦理變更使用執照相關規定，應依本法及辦法上開條文規定申請變更使用執照。三、至於本案所詢旨揭依該部100年6月30日修正發布之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」，據此，由上述內政部函釋可知，自100年7月2日到101年12月31日廢止期間，依建築技術規則建築設計施工編第59條之2所取得獎勵增設停車位，該鼓勵增設之應做營業使用停車空間如有擅自變更未依前揭規定開放供公眾停車使用者，則構成違反建築法第73條第2項規定，可依建築法第91條第1項第1款規定，處建築物所有權人、使用人6萬元到30萬元罰鍰，並限期改善且可連續處罰。

- （四）另依獎勵增設停車空間立法目的，係為補足周邊老舊房屋法定附設停車位不足。因都市急速成長，國內停車問題日趨嚴重，77年修正建築技術規則建築設計施工編第59條，因地制宜，明定「建築物新建、改建、變更新用途或增建部分，依都市計畫法令之規定，設置停車空間。其未規定者，依左表規定：……」而上開建築技術規則表列規定之法定停車空間，實為解決

該建築物基本之停車需求，且為全國各地區一體適用，設置標準不宜過高，避免投資建設經費過大，卻無相關停車需求，致招惹民怨；復因都市計畫公共設施停車場用地取得及公共設施停車場興闢時程，受限於地方政府籌措經費預算困難，爰考量各地發展所需並因地制宜，增訂同編第59條之2，授權地方政府訂定其建築物獎勵增設停車空間鼓勵要點，鼓勵增設之停車空間提供給有停車需求之使用者。且內政部84年10月3日台內營字第8480450號函釋略以：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，又建築物鼓勵增設之停車位如何供公眾使用問題，應由所有權人、使用人依使用管理約定為之，所有權人亦不應排除於公眾之外，故停車空間不論由所有權人自行使用或供任何不特定人依約定之使用，咸屬供公眾使用。後於100年6月30日發布修正建築技術規則建築設計施工編第59條之2為「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。(第2項)本條施行期限至中華民國101年12月31日止。」以及同日函頒「建築物增設停車空間供公眾使用鼓勵原則」：為確保給予容積獎勵之增設停車空間確具有公益性，並開放供不特定公眾使用，函送該原則予各直轄市、縣(市)政府，請其據以檢討其建築物增設停車空間鼓勵要點(或自治條例)，以確保給予容積獎勵之增設停車空間確具有公益性。

(五)經查，有關審計部函報本院，經查核臺北市等12市縣<sup>4</sup>政府於100年7月2日至101年12月31日廢止其所訂建築物增設停車空間鼓勵要點期間，申請獎勵增設停車空間且已領取使用執照之建築案件計254件，增設停車位計14,854個，並獎勵起造人增加建築物樓地板之容積(面積274,439.15平方公尺)，惟截至108年3月底各建築案件開放供公眾停車使用情形，計有12市縣205件(80.7%)建築案件於取得使用執照後【計11,428個停車位(76.93%)，增加獎勵樓地板面積215,929.19平方公尺，如下表】，未依限取得停車場登記證或對外開放供公眾使用，及部分案件標示牌或動態剩餘車位顯示裝置未設置或不符規定情事，顯示法令期以增加建築容積鼓勵增設停車空間對外開放供公眾使用之效益未能有效發揮；另市縣政府之鼓勵要點為提高起造人增設建築物停車空間並對外開放供公眾使用之意願，藉由提高建築物容積率之誘因，讓起造人於申請建築執照時，獲取增加建築物樓地板之獎勵措施，然而起造人後續並未落實執行對外開放供公眾使用，造成政策工具未能發揮預期效益，反而因增加建築物樓地板面積所產生之額外銷售利益淪為起造人之龐大不合理利潤，經推估能獲致之不合理利潤合計約122億7,884萬餘元，衍生增加建築物樓地板面積所產生之額外銷售利益淪為起造人之利潤，未能彰顯相關效益，統計如下表：

表9：審計部查核各市縣政府未取得停車場登記證或開放供公眾使用及衍生利潤推估統計表（資料範圍：100年7月2日至101年12月31日市縣政府廢止其所訂建築物增設停車空間鼓勵要點期間所申請增設獎勵停車空間案件數，後於109年8月31日依條件推估衍生利潤金額；金額單位：新臺幣千元）

| 市縣別 | 申請件數 | 獎勵增設停車位 | 獎勵樓地板面積 | 未取得停車場登記證或開放供公眾使用 | 衍生利潤推估 | 截至109年8月31日止 |
|-----|------|---------|---------|-------------------|--------|--------------|
|-----|------|---------|---------|-------------------|--------|--------------|

<sup>4</sup>南投縣、彰化縣、雲林縣等3縣於要點實施期間未有申請案件。

|     |     | (個)    | (平方公尺)     | 件數  | 停車位<br>(個) | 獎勵樓地板面<br>積<br>(平方公尺) |            | 已改<br>善 | 查處<br>中 |
|-----|-----|--------|------------|-----|------------|-----------------------|------------|---------|---------|
| 合計  | 254 | 14,854 | 274,439.15 | 205 | 11,428     | 215,929.19            | 12,278,848 | 79      | 126     |
| 臺北市 | 18  | 549    | 7,097.92   | 14  | 465        | 6,118.42              | 945,661    | 14      | -       |
| 新北市 | 43  | 2,503  | 38,010.22  | 31  | 1,790      | 30,171.35             | 1,444,223  | 31      | -       |
| 桃園市 | 117 | 7,540  | 146,359.15 | 116 | 7,385      | 142,042.48            | 5,538,434  | -       | 116     |
| 臺中市 | 12  | 605    | 11,710.90  | 8   | 432        | 8,648.40              | 480,415    | 4       | 4       |
| 臺南市 | 2   | 136    | 2,370.83   | 2   | 136        | 2,370.83              | 371,906    | 2       | -       |
| 高雄市 | 6   | 142    | 4,261.31   | 6   | 142        | 4,261.31              | 2,590,801  | 3       | 3       |
| 基隆市 | 3   | 218    | 2,443.88   | 1   | 15         | 187.5                 | 10,343     | 1       | -       |
| 宜蘭縣 | 15  | 813    | 12,125.34  | 3   | 122        | 1,830.00              | 105,974    | 2       | 1       |
| 新竹縣 | 7   | 378    | 7,087.65   | 4   | 227        | 4,892.93              | 186,317    | 4       | -       |
| 新竹市 | 13  | 1,458  | 32,229.61  | 2   | 202        | 4663.63               | 255,974    | -       | 2       |
| 苗栗縣 | 16  | 452    | 9,413.54   | 16  | 452        | 9,413.54              | 311,917    | 16      | -       |
| 嘉義市 | 2   | 60     | 1,328.80   | 2   | 60         | 1,328.80              | 36,883     | 2       | -       |

註：1. 資料範圍：100年7月2日至101年12月31日市縣政府廢止其所訂建築物增設停車空間鼓勵要點期間，申請增設獎勵停車空間，且該等受理案件「已完工啟用」（可以確認是否已開放供公眾使用）之案件數計254件；且調查時，各市縣自101年12月31日以後，已無再新申請之獎停案件。

2. 彙整市縣政府未能落實增設停車空間供公眾停車使用，衍生增加建築物樓地板面積獎勵措施所產生之額外銷售利益，推估方式如下：

起造人所獲致衍生利潤推估=獎勵面積房價-(獎勵部分土地成本+獎勵部分工程造價)

獎勵面積房價=獎勵樓地板面積×單位成屋交易價格

獎勵部分土地成本=(基地面積×單位土地市值)×(獎勵樓地板面積/總樓地板面積)

獎勵部分工程造價=工程造價×(獎勵樓地板面積/總樓地板面積)

單位成屋交易價格：自內政部不動產交易實價查詢服務網計算該址所在行政區自取得使用執照年度迄107年底間均價。

單位土地市值：自內政部地政司全球資訊網站上查詢公告土地現值，並據「歷年現值地價占市價比率」推算單位土地市值。

3. 資料來源：審計部統計整理自市縣政府提供資料。

(六)再據各審計處室統計截至109年8月31日止，前揭12市縣政府之獎勵增設停車空間未依限<sup>5</sup>取得停車場登記證或對外開放供公眾使用案件計205件（分屬臺北市等12市縣）、11,428個停車位，未依限取得停車場登記證或對外開放供公眾使用案件後續辦理情形，其中已取得停車場登記證並對外開放供公眾使用者計79件（改善率39%）、3,556個停車位(31%)，尚在改善中者126件(61%)、7,872個停車位（69%）。

表10：審計部查核各市縣政府未取得停車場登記證或開放供公眾使用車位

<sup>5</sup> 100年7月2日至101年12月31日市縣政府廢止其所訂建築物增設停車空間鼓勵要點期間，申請增設獎勵停車空間案件。



管理改善情形（截至109年8月31日止）

| 市縣別 | 申請件數 | 獎勵增設停車位(個) | 未取得停車場登記證或開放供公眾使用 |        | 已改善 |        | 尚在查處中 |        |
|-----|------|------------|-------------------|--------|-----|--------|-------|--------|
|     |      |            | 件數                | 停車位(個) | 件數  | 停車位(個) | 件數    | 停車位(個) |
| 合計  | 254  | 14,854     | 205               | 11,428 | 79  | 3,556  | 126   | 7,872  |
| 臺北市 | 18   | 549        | 14                | 465    | 14  | 465    | -     | -      |
| 新北市 | 43   | 2,503      | 31                | 1,790  | 31  | 1,790  | -     | -      |
| 桃園市 | 117  | 7,540      | 116               | 7,385  | -   | -      | 116   | 7,385  |
| 臺中市 | 12   | 605        | 8                 | 432    | 4   | 303    | 4     | 129    |
| 臺南市 | 2    | 136        | 2                 | 136    | 2   | 136    | -     | -      |
| 高雄市 | 6    | 142        | 6                 | 142    | 3   | 54     | 3     | 88     |
| 基隆市 | 3    | 218        | 1                 | 15     | 1   | 15     | -     | -      |
| 宜蘭縣 | 15   | 813        | 3                 | 122    | 2   | 54     | 1     | 68     |
| 新竹縣 | 7    | 378        | 4                 | 227    | 4   | 227    | -     | -      |
| 新竹市 | 13   | 1,458      | 2                 | 202    | -   | -      | 2     | 202    |
| 苗栗縣 | 16   | 452        | 16                | 452    | 16  | 452    | -     | -      |
| 嘉義市 | 2    | 60         | 2                 | 60     | 2   | 60     | -     | -      |

(七)另查，對於營建署與交通部對於獎勵停車空間使用管理辦理情形之查核與列管情形：

- 1、該署109年4月24日營署建管字第1091083975號函調查獎勵增設營業使用停車空間管理情形，調查適用100年6月30日修正後之建築技術規則建築設計施工編第59條之2，並依縣市政府所定鼓勵要點增設之停車空間，調查期間至109年3月31日以前核發之使用執照。調查內容係針對已領得使用執照之案件是否已取得停車場登記證，及未取得停車場登記證之裁罰或處理情形，所得結果彙整如下表：

表11 營建署彙整各縣市獎勵增設營業使用停車空間使用管理情形統計表

(營建署統計至109.3.31)

| 縣市別 | 使用執照 | 增設停車位數量<br>(個) | 停車場登記證<br>(處) |     | 未取得停車場登記證者之裁罰或其他處理情形  |
|-----|------|----------------|---------------|-----|---|
|     | (件)  |                | 已取得           | 未取得 |   |
| 臺北市 | 19   | 609            | 17            | 2   | 1處103.7.17領有停車場登記證，108.7.16屆期未續辦，臺北市建築管理工程處109.1.2函請業者3個月內續辦，業者表示產權已移交管委員，同意管委會於109.5.22前完成申請停車場登記證1處適用臺北市建築物增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點修正案於發布前暫行措施，依該措施地1點規定，起造仍應於領得使用執照3年內依停車場法相關規定申領停車場登記證，對外開放供公眾使用；因本案於108.9.3領得使用執照，目前尚未逾應申領停車場登記證之期限。<br>【註】：經本院比對統計數據，審計部統計至109.8.31止臺北市使用執照為18件，與本表19件數據不一致。 |
| 新北市 | 53   | 2643           | 44            | 9   | 【註】：經本院比對統計數據，審計部統計至109.8.31止新北市使用執照為43件，與本表53件數據不一致。另，新北市說明43件已全數取得登記證。  |
| 桃園市 | 117  | 7558           | 1             | 116 | 5件經查未違規移作他用。其餘不定期稽查是否違規他用。  |
| 臺中市 | 8    | 432            | 2             | 6   | 3件申辦圖說審查中，2件申辦竣工審查中，1件109.4.30尚未掛件申請停車場登記證，以電洽管理委員會轉達所有權人，已違反建築法第73條第2項規定，應依同法第91條第1項第1款規定予以裁處。<br>【註】：經本院比對統計數據，審計部統計至109.8.31止臺中市使用執照為12件，但本表8件數據不一致；另審計部資料顯示取得停車場登記證為8件，本表為2件，數據不同。另，臺中市說明，停車場登記證已改善取得5件（非2件），未取得3件（非6件）。  |
| 臺南市 | 2    | 136            | 2             | 0   | -   |

|     |    |     |    |    |  |
|-----|----|-----|----|----|--|
| 高雄市 | 2  | 38  | 1  | 1  | <p>1.該場自使用執照核發日起，高雄市政府交通局皆未接獲該起造人針對獎勵停車位做為路外公共停車場之申請，業於109年4月27日函請起造人於109年5月15日（含）前函復預計申辦停車場登記證期程。</p> <p>2. 至有關該獎勵停車空間未依規定開放供公眾停車使用乙節，依內政部101年4月13日內授營建管字第1010134160號函說明三載列略以：依該部100年6月30日修正發布之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，則已構成違反建築法第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。該部分該府交通局已函請工務局依權責卓處。</p> |
| 新竹縣 | 7  | 378 | 7  | 0  | -  |
| 新竹市 | 5  | 564 | 1  | 4  | 【註】：經本院比對統計數據，審計部統計至109.8.31止新竹市使用執照為13件，另據新竹市政府110.1.4函復本院稱為14件，但本表僅為5件，數據差距頗大。   |
| 苗栗縣 | 16 | 498 | 1  | 15 | 限期改善完成於並由苗栗縣政府函復准予備查   |
| 彰化縣 | 0  | 0   | 0  | 0  | -  |
| 南投縣 | 4  | 106 | 0  | 4  | 無處理措施  |
| 雲林縣 | 0  | 0   | 0  |    | -  |
| 嘉義縣 | 0  | 0   | 0  |    | -  |
| 屏東縣 | 0  | 0   | 0  | 0  | -  |
| 基隆市 | 3  | 118 | 2  | 1  | 營建署稱，將邀集相關單位辦理現場會勘，俟會勘後憑辦  |
| 嘉義市 | 2  | 60  | 0  | 0  | -  |
| 宜蘭縣 | 15 | 813 | 14 | 1  | 於109年2月25日依行政執行法第30條處新臺幣5,000元怠金，並限期改善。<br>【註】：經本院比對統計數據，宜蘭縣109.12.15函復本院為3件，但本表為1件，數據不一致。   |

|     |            |              |           |            |   |
|-----|------------|--------------|-----------|------------|---|
| 花蓮縣 | 0          | 0            | 0         |            | - |
| 台東縣 | 0          | 0            | 0         |            | - |
| 澎湖縣 | 0          | 0            | 0         |            | - |
| 金門縣 | 0          | 0            | 0         |            | - |
| 連江縣 | 0          | 0            | 0         |            | - |
| 小計  | <u>253</u> | <u>13953</u> | <u>92</u> | <u>159</u> |   |

- 2、至未取得停車場登記證之裁罰或處理情形及未設置停車使用動態剩餘車位顯示裝置等情形，該署刻正研擬年度建築物使用管理督導考核計畫，於督導考核項目納入查處績效，將於近期邀集縣市政府研商後，即函送縣市政府據以執行，並每年考核其執行成果。
- 3、有關部分縣政府未落實執行獎勵增設停車空間列管及定期抽查之措施1節，因使用執照核發數量及對外開放供公眾使用等情形為異動資料，需一段期間持續督導方能收改善之效，且該署對22個縣市政府建築管理業務每年度有10個業務督導，耗費時間人力甚鉅，需適度整併。該署刻正研擬年度建築物使用管理督導考核計畫，於督導考核項目納入獎勵增設之停車空間未取得停車場登記證且未對外開放供公眾停車使用之查處績效，將於近期邀集縣市政府研商後，即函送縣市政府據以執行，並每年考核其執行成果。
- 4、有關部分縣市政府未依法公告廢止已屆施行期限而失效之獎勵增設停車空間相關法規1節，臺中市於109年10月14日、嘉義市於108年10月30日、基隆市於108年6月20日、新竹縣於108年6月18日、宜蘭縣於108年5月8日已分別發布停止適用，該署將函請新竹市、苗栗縣及南投縣儘速公告。
- 5、惟：
  - (1) 據營建署之上開統計表，經比對審計部資料以及本

院查核臺北市、新北市、桃園市、新竹市、臺中市辦理情形，發現存有諸多數據不符情形，諸如：審計部統計晚營建署6個月(至109年8月31日止)，但，據審計部統計臺北市適用獎勵增設營業使用停車空間之使用執照為18件，但該署統計為19件；據審計部統計新北市適用獎勵增設營業使用停車空間之使用執照為43件，但該署統計為53件；據審計部統計臺中市適用獎勵增設營業使用停車空間之使用執照為12件，但該署統計為8件；據審計部統計新竹市適用獎勵增設營業使用停車空間為13件，但新竹市政府(至110年1月4日)函復本院稱為14件，惟該署統計(至109年3月31日)為5件；據宜蘭縣109年12月15日函復本院為3件，但該署統計(至109年3月31日)為1件。顯見，該署對於各縣市政府確切之適用獎勵增設營業使用停車空間使用執照數量、增設停車位數量等均未能切實掌握，遑論落實管理。另，新竹市、苗栗縣及南投縣均未依法公告廢止已屆施行期限而失效之獎勵增設停車空間相關法規，該署疏於管理，均待檢討改進。

(八)再據，本院抽查臺北市、新北市、桃園市、新竹市、臺中市、宜蘭縣政府，以及營建署如何督導上開縣市查辦情形，略以：

1、臺北市：

(1) 該市建築管理工程處業依內政部101年4月13日內授營建管字第1010134160號函釋，訂有「適用『臺北市建築物增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點』案件未領得停車場登記證處理原則」，倘經限期仍未改善者，得依違反建築法第73條第2項之規定進行裁罰；另未依鼓勵要點設置獎停告示牌

之停車場倘涉及違規拆除設施，將逕依行政執行法處怠金。

- (2) 建管處已於107年8月23日修訂「臺北市處理建築物增設室內公用停車空間保證金返還作業程序」，針對修法當時尚未領得使用執照案件，提高退還保證金之門檻(增訂所領停車場登記證有效期限為5年，並應於屆滿後持續申辦等項)，避免起造人於退還保證金後隨即擅自廢棄停車場登記證，俾利合乎獎勵停車之立法目的；列管案件倘經發現有逕自於效期內註銷或屆期後未再持續申領者，經停管處通知，將依前開未領證之處理原則裁罰。
- (3) 為避免相關案件仍有未開放之情形，經建管處於109年6月30日與臺北國稅局、稅捐稽徵處及停管處召開會議研商，將不定期由各權責機關抽檢，以避免違規情事發生，另建管處亦不定期稽查列管案件最新異動情形掌握案件現況。
- (4) 另北市停管處針對獎勵停車空間停車場已申請營業登記證之18處所，於108年至109年間共進行60場次之稽查，共計9場次有違反停車場法第27條未於出入口或其他適當處所標示停車費及管理事項，該處皆已發函業者改正，經複查皆改善完成。
- (5) 另，有關營建署督導臺北市政府辦理情形：據營建署稱，尚未取得使用執照案件數1件，據北市都發局109年3月2日北市都授建字第1083116634號函復略以：該案因假處分登記在案，故該局業以109年2月14日北市都建照字第1093146798號函洽詢臺灣臺北地方法院，俟該院回函後，再將處理計畫報該部備查。嗣後該局尚未再將處理計畫或後續辦理情形送署。

## 2、新北市：

- (1) 該府依據建築技術規則第59之2條規定獎勵停車空間申請件數43件已全數領得停車場登記證在案。
- (2) 依據「新北市獎勵停車空間控管機制」，已領得停車場登記證，該府不定期抽查，若查獲變更視同未領得停車場登記證或未標示停車費率及管理事項。另未領得停車場登記證或未標示停車費率及管理事項者，查獲後將另函通知起造人及管委會限期改善或補辦手續。今經依上述機制處理，該府列管案件已領得停車場登記證，尚無缺失。
- (3) 另，營建署督導新北市辦理情形：據營建署稱，該府工務局108年12月25日新北工建字第1082436561號函查復略以：該4件皆位於法定山坡地範圍，且其土地使用分區管制要點亦未訂定相關增設停車空間獎勵規定，無增設停車空間容積獎勵之適用。故該署未予追蹤。

## 3、桃園市：

- (1) 對於部分獎勵停車空間缺失如：未申領停車場登記證並對外開放供公眾使用、未設置停車使用動態剩餘車位顯示裝置等，該府查核列管情形：
  - 〈1〉都市發展局稱：前縣府年代之「桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例」及於101年10月2日號令修正公告之自治條例雖有規定獎勵車位應開放供公眾使用，並設立獎勵停車告示牌，惟並未規定需申領停車場登記證並設置停車使用動態剩餘車位顯示裝置等，故依當年自治條例申請之建案，並未強制要求申領停車場登記證及動態剩餘車位顯示裝置。另因建築技術規則第59條之2施行至101年12月31日止，即未再受理鼓勵建築

物增設停車空間之申請案等。

〈2〉 交通局稱：

《1》 依停車場法第25條路外公共停車場開放使用前，由負責人訂定管理規範，向地方主管機關報請核備，俟領得停車場登記證後，始得依法營業，其管理規範包括：營業時間、收費標準及其他事項。

《2》 如經該局查證未申領停車場登記證並對外開放收費營業者，依停車場法36條規定，處負責人新臺幣300元以上15000元以下罰鍰，並責令限期改正。該局僅就建管處提供之剩餘116件未申請停車場登記證資料列管，目前尚無人提出停車場經營登記證申請。

(2) 桃園市於100至101年間計有117件申請增設獎勵停車空間案件，僅1件取得停車場登記證對外開放供公眾停車收費使用，桃園市政府未確實要求起造人取得停車場登記並對外開放供公眾停車收費一節：

〈1〉 都市發展局：

《1》 前縣府年代因無一戶一車位之規定，也確實未依建築技術規則要求應為「營業使用」，101年10月2日修正之自治條例也非依建築技術規則所訂定，而是依地方制度法就地方自治事項制定。內政部雖於101年12月28日宣告無效，然基於信賴保護原則，前縣府當時確實難以依該自治條例要求起造人取得停車場登記證。

《2》 交通局係被動受理停車場登記證之申請。都市發展局(建管處)則處理違規使用事宜。

(3) 交通局：

〈1〉 查「桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例」



第7條規定，申請獎勵停車空間者，應先送桃園縣政府建照預審小組審議，另查建、使照亦由建管單位核發，該局未涉及獎勵作業，先予陳明。

〈2〉依該府建築管理處108年所提供資料，該市於100至101年間計有117件申請增設獎停空間案件，僅1處向該局申請後取得停車場經營登記，餘116件該局始依該府建築管理處108年所提供有限資料專案列管，倘遇所有權人向該局提出申請時，將優先輔導合格後始核發停車場經營登記證，以符合法令並增加該市停車供給，惟迄今116件建案皆未向該局提出申請。

(4) 對於該府未取得停車場登記116件，後續有其他案件申領停車場登記證對外開放供公眾使用？

〈1〉都市發展局：無。

〈2〉交通局：依該府建築管理處108年所提供資料，該市於100至101年間計有117件申請增設獎停空間案件中，僅1處向該局申請後取得停車場經營登記，餘116件至目前為止尚無申請紀錄。

(5) 對於落實獎勵建築物增設室內公用停車空間對外開放供公眾使用，並取得停車場登記證並對外開放使用一節：

〈1〉都市發展局：

《1》獎勵停車位之制度確實造成額外銷售利益之觀感，所幸建築技術規則業於101年12月31日停止適用。

《2》由都發局建管處巡查，以不定期抽查方式巡查獎勵停車空間是否有違建築法挪為他用等情，自108年迄109年9月份抽查16件。

《3》建築技術規則雖於100年6月30日修正應「營業

使用」並依停車場法或相關法令開放供公眾停車使用，惟法未限制產權登記。當年縣府未據以執行「營業使用」，現況116件獎勵車位均屬私有產權且使用中。都發局將持續列管、抽查該等停車空間有無違規他用，若有妨礙停車使用，均依建築法罰鍰至改善為止。

〈2〉 交通局：本案係由該府建築管理處訂巡查機制，除檢查獎勵停車空間是否有違規情形之外，並現場向管理單位宣導應申請停車場登記證等 該局業依該府建築管理管處108年所提供有限資料專案列管，倘遇所有權人向該局提出申請時，將優先輔導合格後始核發停車場經營登記證，以符合法令並增加該市停車供給。

(6) 另，營建署對於原桃園縣政府之「桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例」，該署督促改正情形，如下：

〈1〉 原桃園縣政府前依據建築技術規則建築設計施工編第59條之2授權，訂有「桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例」，於101年6月26日擬修正該自治條例改依據地方制度法第19條第6款訂定，送請該部核定。該部以101年8月8日台內營字第1010807074號函復略以：……有關該自治條例給予容積獎勵部分，並請該府依本院相關糾正意旨檢討，並請參照「建築物增設停車空間供公眾使用鼓勵原則」強化鼓勵增設停車空間之後續管理措施，以確保其給予容積獎勵之公益性。

〈2〉 桃園縣政府後以101年10月2日府法濟字第1010244883號令公布修正該自治條例，因有關容積獎勵規定，桃園縣政府應循都市計畫法定程序

訂定，不得依地方制度法第25條制定，該部爰以101年12月28日內授營建管字第1010812130號函宣告旨揭自治條例修正案無效。建築技術規則第59條之2之適用期限旋即於3日後截止。

〈3〉該署對桃園縣政府訂定該自治條例部分，已盡督促改正之責。惟今，桃園市如仍有以容積獎勵方式鼓勵增設停車空間之需，該部101年12月28日前揭函業敘明「應循都市計畫法定程序訂定」。

〈4〉有關於增設停車空間容積獎勵施行期限前受理申請建造執照及容積獎勵案尚未取得建造執照者，該署以營署建管字第1091226001號函請臺北市及臺中市將改善計畫及目前處理情形送署。

(7) 有關桃園市政府稱，有關101年10月2日修正之自治條例非依建築技術規則所訂定，而是依地方制度法就地方自治事項制定。內政部雖於101年12月28日宣告無效，然基於信賴保護原則，前縣府當時確實難以依該自治條例要求起造人取得停車場登記證一節，詢據桃園市政府及營建署說明：

〈1〉桃園市政府說明：桃園市政府於101年10月2日修訂「桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例」報內政部核定，惟涉地方自治程序及條文內容等事項，經內政部101年12月28日宣告無效，有關獎勵容積相關規定似應依建築技術規則建築設計施工編第59-2條規定及桃園縣100年9月1日頒布之「桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例」檢討。經統計101年10月2日到101年12月28日掛號申請建造執照案件計17件。

〈2〉營建署說明：內政部101年12月28日函宣告原桃園縣政府依據地方制度法以101年10月2日府法

濟字第1010244883號令修正公布之「桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例」無效，該自治條例修正條文自始不生效力。故原桃園縣政府於101年10月2日至101年12月28日期間受理之建造執照申請案如有增設停車空間獎勵事宜，應適用該自治條例修正前之條文(即依據建築技術規則建築設計施工編第59條之2授權訂定之條文)。

〈3〉據此，桃園市由100年6月30日至101年12月31日止計117件增設停車空間獎勵案件，無論是該期間(100年6月30日至101年12月31日)或是101年10月2日至101年12月28日自治條例自始不生效力期間，均應受100年6月30日修正建築技術規則建築設計施工編第59條之2條文所規範，桃園市政府所稱難以依該自治條例要求起造人取得停車場登記證一節，容有誤解，均應依規定增設「營業使用」之停車空間，以達成增設停車空間供公眾停車使用之目的。

#### 4、新竹市：

- (1) 已領得使用執照之建築物，其附設獎勵建築物增設室內公用停車空間，共計14案，持續依《公寓大廈管理條例》、《建築法》、《停車場法》規定，輔導所有權人、管理服務人或管理委員會，申請停車場登記證相關作業，依停車場法或相關法令規定開放供公眾停車使用。
- (2) 未領得使用執照之建築物，申請附設獎勵建築物增設室內公用停車空間之案件，計1案，將依《行政程序法》第165條規定，通知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獎勵增設停車空間營業管理規範，領取停車場登記證後，對外開

放供公眾停車收費使用等，以達成增設停車空間供公眾停車使用之目的。

(3) 已採取改善措施：

〈1〉已配合內政部101年03月01日內授營建管字第1010801238號函，廢止「新竹市建築物增設停車空間鼓勵要點」。

〈2〉依該市社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討，於都市計畫書，訂定相關「停車空間容積獎勵規定」，申請人並應依《新竹市都市設計及土地使用開發許可審議作業程序》辦理審議。

〈3〉辦理建築物公共安全申報及聯合稽查業務時，併同輔導建築物所有權人、社區管理服務人或社區管理委員會，應依《建築法》第77條規定維護建築物合法使用，及應依《公寓大廈管理條例》第9條規定使用。

〈4〉該府後續改善之規劃措施：持續通知、輔導附設獎勵建築物增設室內公用停車空間之所有權人、社區管理服務人或社區管理委員會，應依《建築法》第77條規定維護建築物合法使用，及應依《公寓大廈管理條例》第9條規定使用，申請設置停車場許可，依停車場法或相關法令規定開放供公眾停車使用。

5、臺中市：

(1) 未取得停車場登記證或開放供公眾使用計12件之辦理情形，為已領得使用執照計8件，該府按101年4月13日內授營建管字第1010134160號函，已發函通知所有權人改善在案，其中5件已改善(已領得停車場登記證)、3件查處中(已至該府交通局掛件申

請停車場登記證且審查中)該府都市發展局將持續追蹤列管至申領取得停車場登記證。

(2) 另，營建署督導臺中市之辦理情形，據營建署稱：

〈1〉該府表示就「臺中市建築物增設停車空間鼓勵要點」之停止適用，可否參酌該部100年6月30日台內營字第1000805167號函辦理或應予以廢止釐清後，再將處理計畫送該部備查。

〈2〉該部109年1月9日函復該局略以：該等案件既尚未取得建造執照，即有建築法第36條之適用，與釐清該要點公告廢止是否將使程序未終結之建造執照案件無法適用無直接關聯，仍請儘速將處理計畫送部。

〈3〉該局於109年1月17日函復略以：

《1》依建造執照掛號時間分四期辦理退件，尚在辦理中案件且有涉及停車空間獎勵案件，共4件。

(此與審計部提供之案件數有大幅差異，審計部之案件數疑包含未涉及獎勵增設停車空間案件)，又「有關該局……函詢該署釋示『臺中市建築物增設停車空間鼓勵要點』之停止適用涉及迄今未獲核發建造執照案件是否仍得適用將影響後續處理計畫推動作業，仍請該署予以釋示……」。

《2》該府都市發展局於109年5月18日函復後，該局尚未再將處理計畫或後續辦理情形送署。

6、宜蘭市：

(1) 審計部查核各市縣政府未取得停車場登記證或開放供公眾使用及衍生利潤推估統計表，該縣申請件數15件，尚未取得停車場登記證或開放供公眾使用3件，其中「已改善」2件，分別領有該府核發108年

10月25日府交停字第1080155566號、108年4月22日府交停字第1080053196號停車場登記證。

(2) 承上，「查處中」1件為雖領有該府核發(105)(11)(8)建管使字第01044號使用執照，尚未領得停車場登記證，違反宜蘭縣建築物增設停車空間鼓勵辦法第2條、第11條規定，該府業依行政執行法第30條，於109年2月25日以府建管字第1090030328號行政處分書處新臺幣5,000元怠金，並限期改善；109年6月24日再以府建管字第1090103498號行政處分書處新臺幣1萬元怠金，並限期改善，逾期仍未改善，刻正辦理第3次裁罰。

(3) 為落實該縣獎勵建築物增設室內公用停車空間對外開放供公眾使用之後續改善規劃：

〈1〉短期：繼續督導上開案件取得停車場登記證並對外開放，否則連續處分罰鍰。

〈2〉中期：針對列管之15案，不定期派員抽查，以確保前開地點未再違規使用及對外開放(查核項目包括剩餘車位電子顯示器是否損壞、獎勵停車告示牌是否毀損、停車位有無擅自變更違規使用、是否確實對外開放使用等)。

〈3〉長期：建立巡查機制，訂定巡查項目、時間頻率等，並建立通報管道，對於檢舉案件加強稽查。

7、據上抽查結果顯示，為確保給予容積獎勵之增設停車空間確具有公益性，由100年7月2日至101年12月31日市縣政府廢止其所訂建築物增設停車空間鼓勵要點期間，依修正建築技術規則建築設計施工編第59條之2所申請增設獎勵停車空間案件，依規定須「營業使用」、「依停車場法或相關法令規定」開放供公眾停車使用，且直轄市、縣(市)主管建築機關對於已核

發使用執照之獎勵增設停車空間，應予列管且不定期抽查，如有擅自變更未依規定開放供公眾停車使用者，則構成違反建築法第73條第2項規定，可依建築法第91條第1項第1款規定，處建築物所有權人、使用人6萬元到30萬元罰鍰，並限期改善且可連續處罰，以落實增設獎勵停車位開放供公眾停車使用之精神，據本院抽查結果，以臺北市依法查處落實管理最優，諸如北市建管處與臺北國稅局、稅捐稽徵處及停管處研商，採不定期由各權責機關抽檢，以避免違規情事發生，另建管處亦不定期稽查列管案件，北市停管處針對獎勵停車空間停車場於108年至109年間共進行60場次之稽查，共計9場次有違反停車場法第27條未於出入口或其他適當處所標示停車費及管理事項，該處皆已發函業者改正等。然，以桃園市政府尚有116件（7,385個停車位）未落實辦理件數最多，自108年至109年9月份抽查16件，未有裁罰紀錄，上開縣市均待營建署切實督導辦理，依法落實相關管理規定。

(九)綜上，營建署100年6月30日修正發布之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，如有擅自變更未依前揭規定開放供公眾停車使用者，則已構成違反建築法第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，另建築物增設停車空間供公眾使用鼓勵原則第12點規定應予列管且不定期抽查，均有明令。惟查，營建署未能切實督導各縣市政府落實執行列管及不定期抽查之措施，肇致部分獎勵增設停車空間案件未依限取得停車場登記證或對外開放供公眾使用，截至109年8月31日止，未依限取得停車場登記證或對外開放供公眾使用案件計205件、11,428個停車位(分屬桃園市等12市縣)，已取得停車場



登記證並對外開放供公眾使用者計79件（3,556個停車位），尚在改善中者126件（7,872個停車位），以及部分案件標示牌或動態剩餘車位顯示裝置未設置或不符規定等情事。後經本院抽查發現，僅臺北市依法查處落實管理，惟以桃園市政府尚有116件（7,385個停車位）未落實辦理最多，顯有未合。另，營建署允應切實檢討並督促所屬，落實給予容積獎勵之增設停車空間需具公益性之立場與精神，以及針對審計部認為衍生增加建築物樓地板面積所產生之額外銷售利益淪為起造人之利潤未能彰顯相關效益等情，謀求改進並監督改善成效，落實相關規定。

二、原桃園縣政府（現桃園市政府）稱因沿用既有之自治條例以及送議會審議時程無法掌握且內政部並未催促送內政部備查等因素，未能即時修法，肇致自100年7月2日到101年12月31日廢止建築技術規則建築設計施工編第59條之2合計116件（7,385個停車位）使用執照建案之獎勵停車位難以符合內政部修法意旨。經查，該府自獲知前揭營建署修法訊息後，卻3度漏未遵守內政部修法意旨，致錯失遏止契機，造成該府難以改善案件數最多，事實至為灼然。為確保民眾權益及避免衍生消費糾紛，在適法前提下，由營建署督導桃園市政府妥適解決。

（一）依地方制度法第30條：「1.自治條例與憲法、法律或基於法律授權之法規或上級自治團體自治條例牴觸者，無效……3.第一項及第二項發生牴觸無效者，分別由行政院、中央各該主管機關、縣政府予以函告。……」，顯見地方自治條例如牴觸中央主管機關法令者無效，法有明文。

（二）再據100年7月2日內政部所訂「建築物增設停車空間

供公眾使用鼓勵原則」，略以：「一、為鼓勵建築物增設停車空間，並落實對外開放供公眾使用，增進社會公共利益，特訂定本原則。二、本原則所稱獎勵增設停車空間為建築技術規則建築設計施工編第59條之2規定之停車空間，指建築物除依都市計畫法令及其他法令規定設置之法定停車空間、核准之自設停車空間以外，經直轄市、縣(市)政府審核同意再增設營業使用之停車空間，並依停車場法或相關法令規定對外開放供公眾停車使用。……六、防空避難設備不得兼做獎勵增設停車空間使用。獎勵增設停車空間與其他使用併列同一樓層者，應以無開口之防火牆區隔；與法定停車空間併列同一樓層者，應集中留設於近車道出入口處，除車道外，應以分間牆予以區劃。七、於地面上增設獎勵停車空間者，應自地面層向上(含地面層)連續樓層設置；於地下層增設獎勵停車空間者，應自地下層向下連續樓層設置。……九、直轄市、縣(市)政府審核建築物獎勵增設停車空間時，得就停車空間需求、停車場出入口動線及其他交通相關事項，徵詢交通主管機關意見；停車位總數達一百五十個(含法定及自設停車空間)者，主管建築機關應交由交通主管機關先進行交通影響評估審核。十、建築物獎勵增設停車空間之建造執照、使用執照及詳細平面圖上應加註或標示『於X層增設Y個營業用停車空間，為公寓大廈之專有部分，所有權人以單獨編列建號辦理登記，並依停車場法或其他法令規定對外開放供公眾停車使用』。十一、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獎勵增設停車空間營業管理規範；領得使用執照後一定期限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之附件。十二、直轄市、縣(市)主管建築機關對於已核發使用執照之獎勵增設停車空間，應予列管且不定期抽查。未依第十點規定加註或標示者，除通知所有權人或管理單位改善外，並應依建築法及停車場法相關規定處理。」，依上開原則顯見，獎勵增設停車空間集中留設、建造執照、使用執照及詳細平面圖上應加註所有權人以單獨編列建號辦理登記，並依停車場法或其他法令規定對外開放供公眾停車使用等語，於申請使用執照時，應檢附經交通主管機關審核同意之獎勵增設停車空間營業管理規範，以及領得使用執照後一定期限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之附件，另對於已核發使用執照之獎勵增設停車空間，應予列管且不定期抽查等，均規定綦詳。

(三)次查，有關桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例於101年12月28日經內政部以該自治條例未依意見修正，及有關容積獎勵規定應循都市計畫法定程序訂定等原由，函告該自治條例無效。經相關歷程與緣由，該府<sup>6</sup>辦理該自治條例修正情形如下表，發現營建署曾於100年7月28日<sup>7</sup>、100年8月22日<sup>8</sup>、101年8月8日<sup>9</sup>計3次提醒桃園縣政府該自治條例與內政部訂頒建築技術規則59條之2及「建築物增設停車空間供公眾使用鼓勵原則」意旨

---

<sup>6</sup> 原桃園縣政府，於103年12月25日改制直轄市，改稱桃園市政府。本案於行為時仍稱：原桃園縣政府以茲區隔。另，98年12月20日~103年12月24日：時任縣長吳志揚。103年12月25日~迄今：時任市長鄭文燦。

<sup>7</sup> 100年7月28日內政部函：請儘速依鼓勵原則檢討修正，3個月內報請內政部核定。

<sup>8</sup> 100年8月22日內政部函：請於3個月內報本部核定。

<sup>9</sup> 101年8月8日內政部函：…2、自治條例給予容積獎勵部分，請檢討。3、自治條例欠缺管理措施。

不符，欠缺管理措施等，請該府儘速依鼓勵原則檢討修正，惟該府自獲知前揭營建署修法訊息後，卻3度漏未遵守內政部函知提醒之修法意旨，後於101年12月28日內政部以該自治條例未依意見修正，及有關容積獎勵規定應循都市計畫法定程序訂定，函告該自治條例無效，由100年6月30日起知悉內政部修正建築技術規則59條之2至101年6月7日該府將草案送議會審議然並未依據建築技術規則59條之2及內政部意旨修正，內政部於101年8月8日再度提醒後於101年12月28日函告該自治條例無效，該府辦理桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例修法過程，自難謂無疏失。

表 桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例修正情形一覽表

| 時間                      | 辦理要項   | 備註                       |
|-------------------------|--|--------------------------|
| 100年6月17日               | 因應工務處改制為工務局，經桃園縣議會100年6月17日決議通過，該府於100年8月1日號報請內政部備查。   | 修正機關名稱                   |
| 100年6月30日<br>(公布)       | 內政部：100年6月30日修正建築技術規則59條之2。  | 100.7.2實施<br>101.12.31廢止 |
| 100年7月2日(實施)            | 建築技術規則59條之2實施。   |                          |
| 100年7月28日<br>(內政部第一次提醒) | 內政部100年7月28日函，儘速依鼓勵原則檢討修正，3個月內報請內政部核定。   |                          |
| 100年8月22日<br>(內政部第二次提醒) | 因應工務處改制為工務局內政部核定第7條修正條文。另為符鼓勵增設停車空間之原意及100年6月30日發布之建築技術規則建築設計施工編第59條之2第1項修正條文，並防杜獎勵增設停車位之消費糾紛，本部前以100年 |                          |

|                         |  |  |
|-------------------------|--|--|
|                         | 7月28日內授營建管字第1000806462號函(諒達)請貴府依據本部100年6月30日函送之「建築物增設停車空間供公眾使用鼓勵原則」檢討修正貴管鼓勵建築物增設停車空間自治條例，於3個月內報本部核定乙節，請儘速辦理。 |  |
| 100年9月1日(公布)            | 桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例第1條：本自治條例依建築技術規則建築設計施工編第59條之2規定訂定之。  | 系依據建築技術規則59條之2訂定。                                      |
| 101年6月7日                | 縣府將上開自治條例草案送縣議會審查。   |  |
| 101年6月15日               | 縣議會通過上開自治條例草案。<br>6月26日縣府將上開自治條例草案報請內政部核定。   | 第1條：為鼓勵本縣建築物增設停車空間避免停車外部化，特制定本自治條例。                    |
| 101年8月8日<br>(內政部第三次提醒)  | 內政部回函：……。2、自治條例給予容積獎勵部分，請檢討。3、自治條例欠缺管理措施。  | 內政部已提醒不符59-2及該部所頒相關原則                                  |
| 101年9月24日<br>(縣府法制處提醒)  | 工務局簽奉縣長同意後公布施行，其中，縣府法制處意見：公布施行後，請速依內政部101.8.8函循修正程序辦理。   | 縣府法制處再次提醒，但後續仍未辦理。                                     |
| 101年10月2日<br>(公布)       | 縣府公布施行上開自治條例，並於10月5日送內政部備查。  |  |
| 101年12月28日<br>(內政部宣告無效) | 內政部以該自治條例未依意見修正，及有關容積獎勵規定應循都市計畫法定程序訂定等原由，於101年12月28日函告該自治條例無效。   | 無效自治條例。<br>註：詢據營建署110.8.3說明：內政部101.12.28函宣告原桃園縣政府依據地方制 |

|                |                         |   |
|----------------|-------------------------|---|
|                |                         | 度法以101.10.2府法濟字第1010244883號令修正公布之「桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例」無效，該自治條例修正條文自始不生效力。故原桃園縣政府於101.10.2至101.12.28期間受理之建造執照申請案如有增設停車空間獎勵事宜，應適用該自治條例修正前之條文（即依據建築技術規則建築設計施工編第59條之2授權訂定之條文）。 |
| 101年12月31日     | 建築技術規則59條之2廢止。          |   |
| 103年12月25日（公布） | 公告廢止桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例。 | 廢止自治條例。   |

（四）有關內政部版鼓勵原則與桃園縣自治條例差異，如附表四所示，經詢據桃園市政府說明，為何101年10月2日版之自治條例未依營建署訂頒之原則修正一節，該府稱，內政部於100年6月30日函知各地方政府「建築物增設停車空間供公眾使用鼓勵原則」，於該公文提及：……各直轄市、縣（市）政府所報草案如另有考量，在不抵觸中央法令之原則下，本部將予以尊重。……如確有因地制宜之需求致需訂定與旨揭原則不同規定，或增訂其他規定者，可於依法報核時敘明原因，個案核處。因此，該府以「本縣大眾運輸路網尚未建置完整，並缺乏廣設公有停車場財源，避免停車外部化，確有因地制宜之需。」之考量，認有訂定與內政部原則不同之規定須向內政部報核，故未依營建署的原則修正等語。

(五)再據桃園市政府說明，為何桃園縣於100年6月30日營建署公布後相關修法後，於101年6月7日才將自治條例草案送縣議會審查一節，該府稱：

- 1、縣府於100年2月9日通過縣政會議將「工務處」改名為「工務局」，續而將自治條例提及「工務處」之處修正為「工務局」。100年6月30日內政部通知各地方政府修正法規之時，停獎自治條例的組織更名案尚在進行中，縣府於100年8月1日將組織更名的自治條例草案送內政部核定，內政部於100年8月22日核定組織更名的自治條例。縣府於100年9月1日公布施行，並啟動研議內政部要求修正的新版自治條例。
- 2、101年2月29日縣府法規審查委員會通過新版自治條例草案，並配合縣議會當年度第一次開會會期及時程，於101年6月7日提送縣議會審查；縣議會於（第一次會期結束前）101年6月15日審查通過。縣府遂於101年6月26日將新版自治條例草案送內政部核定，並依內政部100年6月30日函示敘明：「本縣大眾運輸路網尚未建置完整，並缺乏廣設公有停車場財源，避免停車外部化，確有因地制宜之需」。

(六)據該府上開說明，均難以具體說明該府於100年6月30日營建署公布修正技術規則59條之2後一年於101年6月7日才提草案送議會審議，卻仍未依照營建署的原則修正，自難謂有理由，該府自獲知前揭營建署修法訊息後，營建署曾於100年7月28日、100年8月22日、101年8月8日合計3次提醒桃園市政府該自治條例與營建署訂頒建築技術規則59條之2及「建築物增設停車空間供公眾使用鼓勵原則」意旨未符且欠缺管理措

施等，請該府儘速依鼓勵原則檢討修正，惟該府卻漏未遵守內政部修法意旨，致錯失遏止契機，肇致100年7月2日至101年12月31日止合計116件（7,385個停車位）使用執照建案未能符合營建署修法意旨，是否恣意放水，啟人疑竇，事實至為灼然。

(七)據此，原桃園縣政府（現桃園市政府）稱因沿用既有之自治條例以及送議會審議時程無法掌握且內政部並未催促送內政部備查等因素，未能即時修法，肇致自100年7月2日到101年12月31日廢止建築技術規則建築設計施工編第59條之2所計116件增設7,385個獎勵停車位難以改善。惟查，該府自獲知前揭營建署修法訊息後，卻3度漏未遵守內政部函知提醒之修法意旨，致錯失遏止契機，造成該府難以改善案件數最多之情，事實至為灼然。為確保民眾權益及避免衍生消費糾紛，在適法前提下，由營建署督導桃園市政府妥適解決。

**三、有關增設停車空間容積獎勵施行期限前申請建造執照及容積獎勵逾6年仍未取得建造執照之案件，營建署理應切實督導臺北市政府、新北市政府、臺中市政府，擬定處理計畫據以執行增設停車空間容積獎勵施行期限前申請建造執照及容積獎勵案件之管理，查核有無實際開工情形，善盡中央主管建築機關督導權責。**

(一)依中央法規標準法第18條：「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。」、內政部84年4月21日台內營字第8402867號函說明二：「按中央法規標準法第18條所稱『處理程序終結』，為考量建築行為具有連續之



特性，於申請建築許可，係指申請建造執照之日起至發給使用執照或依法註銷其申請案件以前而言，是凡建築物於興工前或施工中申請變更設計時，其申請變更設計部分，……在程序未終結前，仍得適用原建造執照申請時之法令規定。」該等建造執照申請案件仍適用掛件時之法規，起造人仍可根據市政府訂定之獎勵增設停車空間相關法規申請容積獎勵。

(二)次按建築法第33條：「直轄市、縣(市)(局)主管建築機關收到起造人申請建造執照或雜項執照書件之日起，應於10日內審查完竣，合格者即發給執照。但供公眾使用或構造複雜者，得視需要予以延長，最長不得超過30日。」第35條：「直轄市、縣(市)(局)主管建築機關，對於申請建造執照或雜項執照案件，認為不合本法規定或基於本法所發布之命令或妨礙當地都市計畫或區域計畫有關規定者，應將其不合條款之處，詳為列舉，依第33條所規定之期限，一次通知起造人，令其改正」、第36條：「起造人應於接獲第一次通知改正之日起六個月內，依照通知改正事項改正完竣送請復審；屆期未送請復審或復審仍不合規定者，主管建築機關得將該申請案件予以駁回。」據此，有關建造執照申請時限，據建築法明定主管建築機關自收受申請書件之日起，應於10日內審查完竣，合格者即發給執照，需要予以延長者，最長不得超過30日；認為不合建築法規定、命令或妨礙當地都市計畫或區域計畫有關規定者，應依同法第33條及36條規定，得將該申請案件予以延長或駁回，合先敘明。

(三)再按建築法第54條規定起造人自領得建造執照或雜項執照之日起，應於6個月內開工；起造人因故不於前項期限內開工時，應敘明原因，申請展期。但展期不得超過3個月，逾期執照作廢。再據建築法第54條

所稱「開工」，係指起造人會同承造人，監造人依建築法之規定向該管主管建築機關申報開工，並在現地實際開始工作，並由各縣市政府自行認定。另依100年4月12日內授營建管字第1000802706號函內政部研析之會議結論二、建造執照已逾開工得展期之期限仍未申報者，主管建築機關應列冊排期派員現場巡查作為紀錄，如未達開工標準依規定執照失其效力，並不得補辦開工手續。並以請各直轄市、縣(市)政府依照辦理。建造執照逾期作廢後，自不得再行繼續施工，如擬再行施工，應依重新申請時有關法令之規定辦理，防杜假開工真養地行為，以維護消費者的居住之結構與消防安全。

- (四)經查，建築技術規則建築設計施工編第59條之2規定施行期限(101年12月31日止)前，各市縣受理起造人申請建造執照及增設停車獎勵空間容積獎勵之掛號案件，截至110年7月15日止，已申請建造執照及增設停車獎勵空間容積獎勵之掛號案件但仍未取得建造執照者計9件，其中臺北市1件、新北市2件及臺中市6件(如下表)。其中，已逾6年建造執照者36件(申請基地面積合計134,163.57平方公尺)，臺北市2件中，已核准建造執照1件，餘1件經臺北地方法院假處分在案，暫緩核發建造執照，新北市政府已逾6年尚未取得建造執照者4件，尚在審議2件。臺中市30件中，已駁回或自行申請退件者計21件，已核准建造執照3件，餘6件尚在辦理建造執照審議。綜計有7件已核發建造執照、已退件20件，尚有9件辦理審議中(含1件暫緩核發)。

表12：審計部查核各市縣政府未取得停車場登記證或開放供公眾使用車位管理改善情形(截至110年7月15日止)

| 市縣別 | 逾6年建造執照件數 | 已核准件數 | 已駁回或自行申請退件件數 | 尚在審議中件數 | 法規允許額外增加樓地板面積上限(平方公尺) |
|-----|-----------|-------|--------------|---------|-----------------------|
| 臺北市 | 2         | 1     | -            | 1       | 7,800.00              |
| 新北市 | 4         | 2     | -            | 2       | 4,902.29              |
| 臺中市 | 30        | 3     | 21           | 6       | 74,827.77             |
| 合計  | 36        | 6     | 21           | 9       | 87,530.06             |

資料來源：審計部統計至109年8月31日止，後經本院更新至110.7.15止。

註1：截至110.7.15，臺北市政府因假處分尚在審議案件1件。

註2：截至110.7.15，新北市政府工務局稱尚在審議中2件。

註3：截至110.7.15，臺中市政府稱尚在審議中6件，已改善增加3件完成審議。

(五)再查，有關建築技術規則建築設計施工編第59條之2規定施行期限至101年12月31日止，但該等建造執照申請案件仍適用掛件時之法規，後續起造人仍可根據市政府訂定之獎勵增設停車空間相關法規申請容積獎勵妥適性一節：

1、詢據營建署稱：

(1) 依建築法第35條及第36條規定，建造執照或雜項執照申請案於主管建築機關通知改正之日起6個月未送請復審或復審仍不合規定，主管建築機關具有衡酌是否予以駁回之權限；該署將要求縣市政府建立追蹤該等申請案是否逾期未送復審之機制，及建立是否駁回之判定標準，以減少申請案件起造人未積極補正之情形。

(2) 建築法之「開工」採報備制，有關開工之認定，係由縣市政府於其建築管理自治條例中規定，申報開工後開始計算工程期限，至開工後至竣工前之派員勘驗時機，各縣市另定有規定據以執行，該署並於

年度施工管理督導考核中考核其執行情形。對於獎勵停車案件，未有特別派員查核有無實際開工情形。

2、據上所述，營建署對於各縣市政府申請獎勵增設停車空間之建造執照案件，是否落實建築法第35條及第36條規定予以建造執照改正、准駁，以及第54條規定實際開工，以及對於超過6年以上已申請建造執照但未取得許可案件，卻仍適用申請時之法令（無論是否屬於獎勵停車案件），應予落實管理與查核，並建立追蹤該等申請案是否逾期未送復審之機制，均有待切實檢討。

(六)據此可見，有關增設停車空間容積獎勵施行期限前申請建造執照及容積獎勵逾6年仍未取得建造執照之案件，營建署理應切實督導臺北市政府、新北市政府、臺中市政府，擬定處理計畫據以執行增設停車空間容積獎勵施行期限前申請建造執照及容積獎勵案件之管理，查核有無實際開工情形，善盡中央主管建築機關督導權責。

參、處理辦法：

- 一、調查意見一，糾正內政部營建署及桃園市政府。
- 二、調查意見二至三，函請內政部營建署督促所屬檢討改進見復。
- 三、調查意見二，函請桃園市政府檢討改進見復。
- 四、調查意見一至三，函復審計部。
- 五、檢附派查函及相關附件，送請內政及族群委員會處理。

調查委員：林盛豐

陳景峻

郭文東

中 華 民 國 110 年 11 月 21 日

案由：停獎車位未落實管理乙案

關鍵字：停獎車位、獎停車位、獎勵容積、鼓勵增設停車位