

壹、案由：據訴，為臺中市政府都發局前於102年12月間，派員會勘該市南區平順街2〇〇號大〇花園大廈地下2樓至4樓，發現有結構變更及擅自拆除與鄰棟大樓地下室共用壁情事，影響建築安全，惟迄未依法查處等情案。

調查意見

本案經調閱陳訴人歷年陳情卷證資料，並就陳訴人此次陳情事項，函請臺中市政府都市發展局(下稱都發局)副局長紀英村、使用管理科科长李俊宏、股長郭曜遠，住宅發展工程處處長陳全成、公寓大廈管理科股長徐榮鍾等人，於民國(下同)112年4月17日到院說明並接受詢問。為實際瞭解建物使用情形，於同年5月17日現地履勘，今調查竣事，茲臚列調查意見如下：

- 一、本案經都發局102年12月5日現場會勘，即發現確有陳訴人所稱地下2、3、4層擅自變更平面、機械停車位，以及拆除隔間牆、與臨棟大廈共同壁等違規行為。該局卻未深入瞭解處理，僅一味要求限期改善，甚至105年6月在未查明使用人行為責任下，對全體區分所有權人處以6萬元罰鍰，因被處分人不服，遭臺中市政府訴願審議委員會撤銷原處分。都發局雖另於111年11月4日以違反建築法第77條第1項規定，依同法第91條第1項第2款「未維護建築物合法使用與其構造及設備安全」規定，再度裁處社區管委會6萬元罰鍰，惟違規情形迄未補正完竣。本案爭執事項雖部分事涉私權，然該社區現況確與使用執照不符，難以落實建築管理，都發局仍應持續追蹤並依建築法督促管委會依原使用執照或最後一次變更使用執照原核准圖說恢復原狀，或委託建築師完成補辦變更使用執照；對類此人民長年陳情檢舉案件，亦應本於建管自治精神，確實檢討處理，以昭公信。

- (一)查臺中市南區平順街2○○號(原臺中市南區復興路二段99巷○○號)大○花園大廈為地上16層、地下1層鋼筋混凝土建築物，共61戶。領有78年中工建字第1891號建造執照，81年10月1日竣工，經臺中市政府工務局於81年11月25日核發(81)中工建使字

1348號使用執照，法定停車位208個。鄰棟大○國王大樓為地上42樓、地下4層鋼骨建築物，82年11月5日竣工，領有82年12月18日(82)中工建使字2209-00號使用執照。大○花園大廈與大○國王大樓為一起造人大○建設事業股份有限公司(下稱大○建設)、同一監造人吳政憲建築師事務所、同一承造人良基營造工程有限公司興建，坐落同一建築基地，兩社區地下室屬共同開挖，同時開發、先後完工。

(二)有關大○花園大廈社區隔間變更(室內裝修)、結構變更(柱位、電梯間構造)、與臨棟大○國王地下室共用壁擅自拆除，將機械停車位變更為平面停車位之行為時間、限期改善、所有權查處情形及其變更使用辦理過程敘述如下：

- 1、本案社區將機械停車位變更為平面停車位部分，依內政部86年7月31日台內營字第8673356號函釋：增設¹機械停車構造應申請雜項執照，揆諸其旨，拆除機械停車構造亦應按建築法第78條規定，請領拆除執照。惟依社區管委會102年8月9日花園管字第1020809號函略以：「……社區79年²使用，車位是委員會或建設公司變更，已年久無可考。……」另依都發局102年12月5日現場會勘，地下2、3、4層查有下列擅自變更使用等違規行為：
 - (1)擅自變更平面、機械停車位。
 - (2)隔間變更(室內裝修)。
 - (3)結構變更(柱位、電梯間構造)。
 - (4)與臨棟大○國王(臺中市南區忠明南路789號)地下室共用壁擅自拆除等變更事項。依《建築

¹ 建築法第7條規定：「本法所稱雜項工作物……建築物興建完成後增設之中央系統空氣調節設備、昇降設備、機械停車設備、防空避難設備、污物處理設施等。」

² 應為81年。

物使用類組變更使用辦法》第8條規定略以，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。

2、大○花園大廈地下2、3、4層違規擅自變更使用，都發局通知限期改善情形：

- (1) 本案因考量涉及違反建築法變更使用所有權人人數眾多，都發局以102年12月12日中市都住字第1020202542號函通知全體住戶於收到會勘紀錄次日起一個月內限請建物所有權人及社區管委會委請建築師檢討變更內容以書面方式至都發局說明辦理方式，逾期將依法查處。
- (2) 起造人大○建設於103年1月6日申請地下2至4層建築物辦理變更使用執照併案室內裝修一階圖說審查，其後復於同年7月16日以設計未定案、資金不足請求辦理退件。都發局於同年7月21日同意退件。
- (3) 起造人大○建設於103年7月28日再次申請變更使用，都發局103年8月13日以中市都管字第1030123249號函請補正：(一)無妨礙公共逃生安全切結書。(二)室內裝修審查表。(三)室內裝修委託書。(四)室內裝修簽證表。(五)綠建材設計評估。(六)檢討項目簽證表。(七)證明文件(建物登記簿謄本、建物測量成果圖、土地使用分區證明)。(八)申請文件書圖不全(變更使用圖、室內裝修圖未附)；同年9月26日，都發局再以中市都管字第1030161916號函通知申請人，申請案已逾補正期限，限期於30日內說明。同年10月30日，大○建設函復「本案原擬併附區分所有權大會決議同意變更等書類

文件，惟召開臨時區分所有權人會議不易，本公司待大○花園大廈於103年12月下旬召開年度區分所有權會議後，再行補正相關資料。」

- (4) 期間，都發局分別於103年11月4日、同年月25日、104年12月29日函請申請人(即起造人大○建設)「請申請人俟大○花園大廈召開年度區分所有權會議後，儘速辦理完成停車位變更使用。」、「請說明何時召開區權會及本次地下室停車位變更使用須經由區權會決議之事項內容。」、「請申請人於文到兩周內補正完成過府審查，逾期將駁回申請案。」因本案已逾補正期限，都發局爰以105年5月5日中市都管字第1050071875號函駁回申請案。

3、大○花園大廈地下2、3、4層建物所有權係屬公寓大廈管理條例所稱**專有或約定專用**之查處情形：

- (1) 都發局接獲市長信箱檢舉，該局以103年12月29日中市都管字第1030216733號函請全部建物所有權人於文到30日內陳述意見或提出改善說明。104年1月7日至同年2月16日間，該局收到部分所有權人陳述意見(均無提供相關事證)，部分未回。部分所有權人函復紀錄略以：「自購買後即維持原機械式使用未曾有任何變更、或未同意其他機械式車主擅自變更使用方式、或自建設公司交屋起未曾變更等情形、或於原位置拆除機械停車位為平面車位自行降低停車需求、僅購買平面停車位非住戶等…。」該局函復³：「有關本案涉擅自變更使用情

³ 中市都管字第1040002149號、1040002150號、1040002153號、1040005566號、1040005577號、1040005578號、1040009939號、1040013957號、1040011679號、1040014229號、1040017660號及1040026654號等函。

事應依規申請變更使用執照，請立即恢復原狀或補辦手續，否則本局將依有關規定查處。」

- (2) 因部分所有權人產權異動，都發局另以105年5月5日中市都管字第1050031393號函請建物所有權人於文到30日內陳述意見。同年9月9日，該局依本院函查事項，以中市都管字第1050034807號函請管委會查明地下2~4樓建物所有權係屬公寓大廈管理條例所稱專有或約定專用。
- (3) 105年6月20日都發局現場會勘，查獲地下2至4樓機械停車位未經許可擅自變更為平面車位與原核准圖說不符，惟使用人行為責任無具體事證，爰該局同年9月27日依違反建築法第73條第2項規定，依同法第91條第1項第1款裁處建物所有權人(全體區分所有權人等60名)，以中市都管字第1050103151號函檢附行政裁處書及罰鍰繳費單，處新臺幣(下同)6萬元罰鍰，並限於105年7月27日前恢復原狀或補辦手續。
- (4) 部分所有權人不服都發局前開行政處分，提起訴願，計有5案，內容摘錄如下：
 - 〈1〉訴願人(劉君)：向建設公司購買後未曾變動，倘若該公司曾擅自變更，違規責任應由該公司負責。
 - 〈2〉訴願人(蘇君、林玉君等2名)：所有之停車位自始未曾變動，更未變更為平面車位。機械式車位變更屬個人違規行為，裁處對象應以共有人個人為限，而非以全部共有人為裁罰對象。
 - 〈3〉訴願人(孟君)：向建設公司購買後未曾變動，倘若該公司曾擅自變更，違規責任應由該公司負責。

- 〈4〉訴願人(鄭君)：向建設公司購買至今仍為機械停車位，迄今未變。部分建物劃設為平面車位使用，其行為與訴願人及其餘機械式停車位所有權人無關。
- 〈5〉訴願人(洪君)：系爭機械停車位早已變更為平面車位(應於民國85年間)，車位變更時訴願人尚非區分所有權人(訴願人於民國96年購買)，訴願人未參與停車位變更。
- (5) 臺中市政府105年10月19日府授法訴字第1050163192號訴願決定原處分撤銷，由原處分機關另為適法之處理。略以：系爭建物為訴願人及案外人劉君等共60人共同所有，未訂定分管契約，亦未經區分所有權人會議約定專用……系爭建物機械停車空間申請變更為平面停車空間，卻僅因1位共有人不願申辦，致使全體共有人無法變更使用執照，此案是否可適用上開土地法第34條之1第1項規定，在兼顧共有人權益範圍內，促進共有物之有效利用，以增進公共利益？因事涉法律適用疑義，宜由原處分機關儘速函請中央主管機關解釋後，據以處理。
- (6) 內政部營建署106年3月29日台內營字第1060803197號函釋示略以：共有建築物辦理變更使用，必須併同辦理室內裝修以達變更使用目的，且以有償或不影響不同意共有人之利益者，屬共有建築物之變更，得有土地法第34條之1適用。都發局同年4月21日以中市都管字第1060063853號函請建物所有權人儘速依函釋補辦申請變更使用，以資適法。

4、地下2~3層申請變更使用執照辦理情形

- (1) 大○建設106年5月11日申請辦理地下2~3層建

築物變更使用執照併案室內裝修一階圖說審查。並經該公司於登報公告略以：為辦理南區平順街2〇〇號地下2~3層建築物變更使用執照申辦許可，並依土地法第34條之1之程序行同意相關事宜，請所有權人參加同年8月28日、9月8日說明會，並執行同意簽署。

- (2) **本案同意簽署共有部分持分面積逾2/3**，依土地法第34條之1第1項，其人數不予計算，符合規定。都發局以106年9月13日中市都管字第1060079930號函(一階許可)、106年10月26日中市都管字第1060186436號函**准予按圖施作**，施作範圍如下：本次變更法定停車位58部數量不變，自設停車位變更為108部，合計166部。
- (3) 嗣後，經都發局以108年4月25日中市都管字第1080064025號函**准予展延施工期限至109年4月24日**。

5、地下4層申請變更使用執照辦理情形

- (1) 由於地下4層未辦理變更使用改善，都發局以106年11月2日中市都管字第1060186964號函請建物所權人限期陳述意見，逾期將依建築法規定裁處。
- (2) 大○建設於106年12月6日補申請地下4層建築物辦理變更使用執照併案室內裝修一階圖說審查。
- (3) 都發局以107年1月10日中市都管字第1060213664號函**准予按圖施作**，施作範圍如下：地下2~3層業於106年10月26日中市都管字第1060186436號函准予施作在案。本次變更地下4層取消自設停車位6部，法定停車位58部數量不變，自設停車位變更為102部，合計160部。

(4) 嗣後，都發局以108年7月12日中市都管字第1080114529號函准予展延施工期限至109年7月9日。

6、有關隔間變更(室內裝修)、結構變更(柱位、電梯間構造)，以及與臨棟大○國王(臺中市南區忠明南路789號)地下室共用壁擅自拆除等查處情形，據都發局查復：

(1) 該局業於111年11月4日以中市都管字第1110237565號函裁處社區管委會6萬元罰鍰，依同文號行政處分書內容：「違規事實：建築物地下二層至地下四層共用部分查與使用執照原用途不符：一、結構(與鄰棟共同壁破壞、柱位變更、昇降機構造等變更)。二、平面停車位、機械停車位及分間牆等變更。」經查，社區管委會已於111年12月5日繳納罰鍰。

(2) 有關「與臨棟(大○國王)地下室共用壁擅自拆除」部分，經112年5月17日現場履勘討論及調閱本案建照圖說，大○花園社區與大○國王社區地下室屬共同開挖，該部分牆僅為地下室範圍內分間牆。

(3) 有關本案建物合法化之補正程序部分，尚待社區管委會委託建築師釐清現況與圖說不符情事及依建築法相關規定檢討後，依各違規項目確認係依規定補辦變更使用執照程序或申請竣工圖說更正辦理補正。

(4) 本案為地上16層集合住宅，按《建築物公共安全檢查簽證及申報辦法》規定：供H-2組別集合住宅使用之建築物，應檢查項目為直通樓梯、安全梯、避難層出入口、昇降設備、避雷設備及緊急供電系統等，經查本案112年度公安申

報結果(檢登記碼：M11203070250)查核合格，該局准予備查。

- (5) 另有關消防安全檢查部分，經查社區管委會最近一次係於111年3月11日委託消防安全設備檢修專業機構辦理消防安全設備、防燄物品及防火管理檢查，並完成申報。臺中市政府消防局於112年前往旨揭場所檢查，檢查結果消防安全符合規定。
- (6) 本案迄今尚未完成改善，都發局業於112年7月17日辦理第2次改善方案協調會議，是日會議決議：「請大○花園管理委員會儘速召開區分所有所有權人會議取得共用部分變更之同意文件，並委託建築師依建築法規定完成補辦變更使用執照程序。」並以112年7月19日中市都管字第1120156860號檢附會議紀錄函送社區管委會。

7、地下2~4層變更使用辦理結果

- (1) 本案地下2~3層及B4層皆已逾核准施工期限仍未完成變更使用程序，經都發局電詢申請人(大○建設)表示：按核准圖說施工將減少車位，以及平面車位變更為機械停車位等原因將影響部分所有權人權益，難以取得共識，爰無法完成變更使用。
- (2) 本案地下2~3層及地下4層迄未完成變更使用程序，亦未恢復原狀報都發局備查，按111年2月22日台內營字第1110803161號函釋略以：公寓大廈管理委員會自屬建築法77條第1項負有維護建築物構造與設備安全之行政法義務者(狀態責任)，建築物共用部分違規，該公寓大廈管理委員會或管理負責人為該違反狀態之處

分相對人。爰該局以111年9月26日中市都管字第1110210720號函請社區管委會陳述意見。

- (3) 都發局以111年11月4日中市都管字第1110237565號函涉違反建築法第77條第1項規定，以同法第91條第1項第2款「未維護建築物合法使用與其構造及設備安全」規定裁處社區管委會6萬元罰鍰，並限期111年12月3日前恢復原狀報局備查或完成補辦手續。社區管委會於111年12月5日繳納罰鍰，惟迄未恢復原狀或補辦變更使用。

(三) 案經本院112年4月17日約詢都發局，請該局於3個月內回報缺失改善方案。該局續處情形如下：

- 1、112年4月28日辦理「南區平順街2○○號大○花園大廈地下2樓至4樓變更使用之改善方案（第1次）會議」，是日會議決議如下：
 - (1) 本案與使用執照不符情事，後續改善部分請大○花園管理委員會依原使用執照或最後一次變更使用執照原核准圖說恢復原狀，或委託建築師完成補辦變更使用執照程序。
 - (2) 請大○花園管理委員會調查及釐清本案地下室2至4層停車位產權持分情形。
- 2、該局112年5月15日至本案地下2樓至4樓辦理現勘，查有「停車位、隔間牆、柱位及昇降設備等變更」情事與原核准圖說不符，並以中市都管字第1120106223號函請大○花園管理委員及原起造人依現勘紀錄表結論於112年6月17日前提交本案辦理情形、調查彙整資料及改善期程表。
- 3、惟迄該局以112年7月12日中市都管字第1120147702號函復本院為止，該局仍未收獲本案調查彙整資料、改善期程表及相關改善計畫，亦查無恢

復原狀或辦理變更使用執照掛件紀錄。該局爰訂於112年7月17日辦理第2次改善方案協調會議，並依建築法規定持續追蹤辦理。

(四)綜上，大○花園大廈社區將機械停車位變更為平面停車位之行為時間已年久無可考，惟陳訴人十餘年來陳情該社區有擅自變更、違規使用情事。經都發局102年12月5日現場會勘地下2、3、4層，亦發現確有擅自變更平面、機械停車位，以及拆除隔間牆、與臨棟大廈共同壁等違規行為，卻未深入瞭解處理，僅一味要求限期改善。甚至105年6月在未查明使用人行為責任下，對全體區分所有權人處以6萬元罰鍰，因被處分人不服，遭臺中市政府訴願審議委員會撤銷原處分。都發局雖另於111年11月4日以違反建築法第77條第1項規定，依同法第91條第1項第2款「未維護建築物合法使用與其構造及設備安全」規定，再度裁處社區管委會6萬元罰鍰，惟違規情形迄未補正完竣。本案爭執事項雖部分事涉私權，然該社區現況確與使用執照不符，難以落實建築管理，都發局仍應持續追蹤並依建築法督促管委會依原使用執照或最後一次變更使用執照原核准圖說恢復原狀，或委託建築師完成補辦變更使用執照；對類此人民長年陳情檢舉案件，亦應本於建管自治精神，確實檢討處理，以昭公信。

二、依內政部營建署函釋，有關公寓大廈停車空間，倘為共用部分或約定專用，得訂於規約中或於規約約定另行訂定停車場使用管理辦法。另依公寓大廈管理條例，住戶違規停車，管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理。惟查大○花園大廈社區停車場管理辦法尚無依條例第23條規定載明「違反義務之處理方式」，都

發局業已建議該社區管理委員會增訂，尚難謂有陳訴人所稱始終未依法處理等情，惟都發局仍應積極督促該管理委員會辦理。

- (一)按公寓大廈管理條例(下稱條例)第9條規定略以：
「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。……住戶違反……規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。」條例第16條規定略以：「住戶不得……違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。……住戶違反前四項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣(市)主管機關處理。」條例第36條第5款規定：「管理委員會之職務如下：……五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。」條例第48條規定略以：「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：……四、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第36條第1款、第5款至第12款所定之職務，顯然影響住戶權益者。」可知，倘本案社區住戶占用地下2樓共有車道之停車位妨礙出入，違反條例第9條及16條規定，應由管理委員會先予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得由管理委員會依條例第36條敘明住戶違反規定並檢具相關證明文件(制止前、後違規照片、制止書函及其送達證明、違規人資料等)送臺中市南區區公所辦理。
- (二)另依內政部營建署98年7月21日營署建管字第0980046326號函略以：「有關公寓大廈停車空間之使用管

理，倘為共用部分或約定專用部分者，如不牴觸法令之特別約定得訂於規約中，或於規約約定另行訂定『停車場使用管理』有關辦法。」故可知有關社區停車空間之使用管理，如不牴觸法令，有需要依規定程序於規約規定限制之，則住戶即應遵守，如住戶違反規約規定，則由社區按規約「違反義務之處理方式」處理。

(三)經查本案社區地下2樓用途依使用執照所載為「停車空間」尚非為「防空避難空間」，故尚非公寓大廈管理條例第16條所列「妨礙逃生避難與通行使用」之空間，本案經都發局105年11月15日至該社區地下2樓會勘，尚無發現住戶擅自停車於車道及通道之情況，且地下2樓原劃設停車位已經塗銷，故尚無條例罰則適用之情事。另依上開條例規定，倘住戶擅自停車違反社區規約，得依規約辦理，惟查該社區停車場管理辦法尚無依條例第23條規定載明「違反義務之處理方式」，故都發局另以106年1月24日府授都住字第10600014121號建議管理委員會可於規約中訂定相關違反義務之處理方式，倘住戶違反停車管理規定，則可據以辦理。惟陳訴人仍持續陳情檢舉有擅自停放車輛占用車道及通道情事，都發局於106年10月18日派員現勘檢查，並未發現車輛占用車道及通道。

(四)綜上，依內政部營建署函釋，有關公寓大廈停車空間，倘為共用部分或約定專用，得訂於規約中或於規約約定另行訂定停車場使用管理辦法。另依公寓大廈管理條例，住戶違規停車，管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理。惟查大○花園大廈社區停車場管理辦法尚無依條例第23條規定載明「違

反義務之處理方式」，都發局業已106年1月24日府授都住字第10600014121號建議管理委員會增訂，尚難謂有陳訴人所稱始終未依法處理等情，惟都發局仍應積極督促該管理委員會辦理。

貳、處理辦法：

- 一、擬抄調查意見函請臺中市政府確實檢討改進見復。
- 二、擬抄調查意見函復陳訴人。
- 三、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：施錦芳、林盛豐、陳景峻

本案案名：大○花園大廈地下室違規使用案

本案關鍵字：大○花園大廈、臺中市政府都發局、機械停車位、平面停車位、公寓大廈管理條例、變更使用執照