

訴 願 人 〇〇有限公司

代 表 人 〇〇〇

原處分機關 臺北市政府工務局

右訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關八十九年十一月十七日北市工建字第八九三二九九八七〇〇號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回

事 實

緣訴願人承租之本市信義區〇〇路〇〇巷〇〇號〇〇樓建築物，位於第三種住宅區，領有原處分機關核發六七使字第 xxxxxxxx 號使用執照，核准用途為店舖、集合住宅，訴願人領有本府核發北市建商字第三一二〇七〇號公司執照，設立「〇〇有限公司」，惟並未領有營利事業登記證，前經本市商業管理處以八十九年十一月十日北市商三字第八九六二七九五七〇〇號函告原處分機關建築管理處，以本件訴願人未辦妥營利事業登記，即於該址經營汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、校正、總成更換等業務，原處分機關乃認訴願人未經核准，擅自違規使用為C類第1組之「汽車保養場」，違反建築法第七十三條後段規定，依同法第九十條第一項規定，以八十九年十一月十七日北市工建字第八九三二九九八七〇〇號函處訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止違規使用。訴願人不服，於八十九年十二月七日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按建築法第七十三條規定：「建築物非經領得使用執照，不准接水、接電或申請營業登記及使用；非經領得變更使用執照，不得變更其使用。」第九十條第一項規定：「違反第七十三條後段規定擅自變更使用者，處建築物所有權人或使用人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並勒令停止使用。得以補辦手續者，令其限期補辦手續，不停止使用或逾期不補辦者得連續處罰。」

臺北市土地使用分區管制規則第五條規定：「……二、第二組：多戶住宅。……十九、第十九組：一般零售業甲組。二十、第二十組：一般零售業乙組。……二六、第二十七組：一般服務業……」臺北市土地使用分區管制規則第五條土地及建築物使用組之使用項目規定：「……二、第二組：多戶住宅……（二）集合住宅。……十九、第十九組：一般零售業甲組。二十、第二十組：一般零售業乙組。……二七、第二十七組：一般服務業……（十五）汽車保養所及洗車……」

建築法第七十三條執行要點一規定：「依本法條規定，建築物非經領得變更執照，不得變更其使用。建築物使用應按其使用強度及危險指標分類、分組，如附表一。附表一未列舉之使用項目，由直轄市、縣（市）主管建築機關依使用類組定義認定之，並定期每季報請中央主管建築機關備查。」

附表一

建築物使用分類

類別	類別定義	類別	組別定義	使用項目例舉
C類	供儲存、包裝、製造、修理物品之場所。	C-1	供儲存、包裝、製造、修理工業物品，且具公害之場所。	加油（氣）站、車庫、變電所、飛機庫、汽車修理場、電視攝影場。
G類	供商談、接洽、處理一般事務或一般門診、零售、日常服務之場所。	G-3	供一般門診、零售、日常服務之場所。	一般診所、衛生所、店舖（零售）、理髮、按摩、美容院。

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 訴願人於八十年即在本市信義區○○路○○號○○樓營業，所營業之項目與現址所營業者相同，八十三年向○○路○○巷○○號○○樓之所有權人○○○承租該店面繼續營業迄今已有六年，在此營業期間，從未有任何機關指責為違章營業，且訴願人與該店舖之所有權人○○○簽訂租賃契約時尚經臺北地方法院公證處公證，若係違章營業，法院公證處豈會予以公證。
- (二) 訴願人對於臺北市那一種建築物適用於汽車保養之規定並不了解，訴願人之所以選擇在○○路經營保養場，主要原因係因在該○○路○○號起至○○號止，即有○○汽車保養場、○○、○○等共五、六家汽車保養場，在訴願人之認知上認為在○○路營業係屬合法，所以才願意以每月新臺幣七萬五千元之高價向所有權人承租該店面，且所營業之項目係依照市政府核准之營業項目營業，並無任何違規之行為。
- (三) 原處分機關未進一步查證，即將G類第三組之「店舖」變更C類第一組「汽車保養場」為違規營業，顯然有誤！按司法院釋字第二七五號解釋，人民違反法律上義務而應

受行政罰之行為，法律無特別規定時，雖不以出於故意為必要，但仍須以過失為其責任條件。訴願人並不知在○○路○○巷○○號之營業有違建築法之規定，且十年來從未有任何機關告知係違規營業，遽予裁罰，訴願人如何信服。

三、卷查訴願人承租之本市信義區○○路○○巷○○號○○樓建築物，位於第三種住宅區，領有原處分機關核發六七使字第 xxxxxxxx 號使用執照，核准用途為店舖、集合住宅，訴願人領有本府核發北市建商字第 xxxxxxxx 號公司執照，設立「○○有限公司」，惟訴願人並未領有營利事業登記證。本案前經市民以電子郵件檢舉訴願人將公園路邊公用停車格塗掉，佔用為修車場用地，將車輛開至公園上面破壞公園花草等，經本府建設局於八十九年十月二十三日派員勘查，勘查紀錄表載明：「……主要產品：汽車保養。……..固定式起重機具、油壓式頂高機二臺、空壓機一臺，勘查時從事保養所業務。」本府建設局乃以八十九年十月二十七日北市建一字八九二五二一五六〇〇號函告原處分機關建築管理處、本市商業管理處等相關機關查處逕復檢舉人，原處分機關據以八十九年十月三十一日北市工建字第八九三二八四一三〇〇號函知訴願人立即停止違規使用，並恢復系爭建物原核准用途使用，若再查獲仍未改善，將逕依建築法規定處分。且經本市商業管理處以八十九年十一月十日北市商三字第八九六二七九五七〇〇號函告原處分機關建築管理處等相關機關，以該址「實際經營汽車保養所業務。……未辦妥是項業務營利事業登記……」，本件訴願人擅自於該址變用途經營汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、校正、總成更換等業務，違規事實明確，洵堪認定。按系爭建物核准用途為「店舖」，屬建築法第七十三條執行要點規定G類第三組之場所，而訴願人於該址未經申請變更使用執照，即擅自違規使用為歸屬為C類第一組之汽車保養場，係屬本市土地使用分區管制規則第五條第二十七組一般服務業，分屬不同組別，汽車保養所不得於第三種住宅區使用。從而，原處分機關依首揭規定處以訴願人法定最低額新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止違規使用，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

四、至於訴願理由所稱系爭建物與所有權人○○○簽訂租賃契約時尚經臺北地方法院公證處公證，若係違章營業，法院公證處豈會予以公證乙節，按法院公證，僅係審查其私權關係，並無審酌行政法義務之違反、建築物是否涉及違規使用等，從而，訴願人不得以租賃契約業經法院公證為由，阻卻法律禁止或強制規定，併予指明。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠
委員 黃茂榮
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 王惠光

委員 曾巨威
委員 黃旭田
委員 劉興源

中 華 民 國 九 十 年 一 月 十 七 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

（臺北高等行政法院地址：臺北市和平東路三段一巷一號）