

訴願人 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，不服原處分機關八十八年十一月三十日北市工建字第八八三五一九二五〇〇號書函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

查坐落本市萬華區〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓及地下〇〇樓建築物，位於第三種及第三之一種住宅區，領有原處分機關核發之八一使字第XXXXXXX號使用執照，原核准用途均為日常用品零售業，訴願人未經核准補習班立案擅自於該址開設〇〇補習班，前經目的事業主管機關（即本府教育局）依市民檢舉查獲，並以八十八年十月二十九日北市教六字第88271七八六〇〇號函副知原處分機關建築管理處、本府消防局等機關依權責卓處在案。嗣經原處分機關審認系爭建築物之使用人即訴願人，未經核准擅自違規作為補習班使用，違反建築法第七十三條後段規定，乃依同法第九十條第一項規定，以八十八年十一月三十日北市工建字第八八三五一九二五〇〇號書函，處以訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止違規使用。嗣訴願人遲未繳納罰鍰，原處分機關乃以八十九年八月三日北市工建字第八九三一九二一六〇〇號書函請訴願人於八十九年八月二十三日前辦理繳款；訴願人於八十九年八月十六日向原處分機關陳情，經原處分機關以八十九年九月二十七日北市工建字第八九三二四九七一〇〇號函復訴願人仍請依規定繳交罰鍰。訴願人不服，於八十九年十月三日向本府聲明訴願，八十九年十月十二日補具訴願書，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、本件訴願人雖於訴願書之行政處分書欄載明原處分機關八十九年九月二十七日北市工建字第八九三二四九七一〇〇號函，然究其訴願請求及內容真意，訴願人實係不服原處分機關八十八年十一月三十日北市工建字第八八三五一九二五〇〇號書函；又本件提起訴願日期（八十九年十月三日）距原處分書發文日期雖已逾三十日，惟原處分機關未查明處分書送達日期，致訴願期間無從起算，故無訴願逾期問題，合先敘明。
- 二、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：「本市都市計畫範圍內土地及建築物之使用，依其性質、用途、規模，分為左列各組……十七、第十七組：日常用品零售業。……二七、第二十八組：一般事務所。……」

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別之使用項目規定：「……二八、第二十八組：一般事務所。……（十六）補習班（營業樓地板面積不超過二〇〇平方公尺者）……」

內政部八十八年七月七日臺內營字第八八七三七九八號函修正之建築法第七十三條執行要點第十點規定：「建築物變更使用有下列情形者，其辦理變更使用執照，有關項目免檢討：（一）建築物第一層變更為……D類第五組（即供短期職業訓練、各類補習教育及課業輔導之教學場所）……且其變更使用面積在三〇〇平方公尺以下或非供公眾使用範圍者。」

### 三、本件訴願理由略謂：

訴願人於本市○○路○○段○○號開設○○補習班，該場所原核准用途雖為日常用品零售業，惟其面積為一〇一・〇三平方公尺，依法可免辦變更使用執照，訴願人因求完善、安全，仍聘請專業建築師○○○向原處分機關申請辦理變更使用執照，但原處分機關竟於會勘現場合格後（八十八年十一月三十日左右）向訴願人開立違規使用罰單，又矛盾地在八十八年十二月九日（現場會勘十日後）發予八八變使字第XXXXXXX號變更使用執照。訴願人現經市府教育局核准開設臺北市私立誠心文理短期補習班，並領有該局八十九年六月五日核發之臺北市短期補習班立案證書，且該址前經原處分機關核准變更作為補習班使用，爰請撤銷原處分。

四、卷查系爭建築物領有原處分機關核發之八一使字第XXXXXXX號使用執照，原核准用途為日常用品零售業，訴願人未經核准補習班立案擅自於該址開設○○補習班，前經目的事業主管機關（即本府教育局）依市民檢舉並派員現場調查，認定有違規開設補習班情事，此有本府教育局八十八年十月二十五日辦理私立未立案補習班調查報告表影本附卷可稽。又系爭建築物位於第三種及第三之一種住宅區，訴願人於該址實際所營確為補習班業，其使用面積未逾二〇〇平方公尺，係屬首揭臺北市土地使用分區管制規則第五條規定第二十八組一般事務所，與系爭建築物原核准用途為第十七組日常用品零售業，已分屬不同組別；復按前揭建築法第七十三條執行要點第十點規定，本案補習班係屬D類D-5組，為供短期職業訓練、各類補習教育及課業輔導之教學場所，建築物變更為該組使用仍應辦理變更使用執照，僅免除有關項目之檢討，是訴願人仍須依法申請領得變更使用執照後，系爭建築物方可變更作為補習班使用。

五、次查訴願人陳稱系爭建築物面積為一〇一・〇三平方公尺，依法可免辦變更使用執照乙

節，雖係依本府教育局八十八年五月十日北市教六字第8821675600號公告「短期補習班使用面積二〇〇平方公尺以下建築物免辦變更使用執照相關檢討項目」辦理，惟查該公告目的僅在於簡化申請補習班設立之流程，業者仍應檢附相關文件送本府教育局審核，並由該局會同建管、消防等主管機關共同會勘，非謂補習班使用面積二〇〇平方公尺以下建築物即可免辦變更使用執照，訴願理由顯有誤解。再查系爭建築物於八十八年十二月九日始取得原處分機關核發之八八變使字第XXXXXXX號變更使用執照，嗣於八十九年六月五日經本府教育局核准開設臺北市私立誠心文理短期補習班，並領得該局核發之臺北市短期補習班立案證書；惟本案前經該局於八十八年十月二十五日派員至現場查獲訴願人有未經申請立案擅自開設補習班情事，是以系爭建築物在未取得變更使用執照前即已作為補習班使用，訴願人雖於事後取得合法證照，然並不能阻卻其已為之違法行為，訴願人違章事實明確，洵堪認定。從而，原處分機關以訴願人違反建築法第七十三條後段規定，並衡酌其違規情節，依同法第九十條第一項規定，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之處分，並無不合，應予維持。

六、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)