

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，不服原處分機關八十九年十月五日北市工建字第8932588800號書函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣市萬華區〇〇街〇〇號〇〇至〇〇樓建築物，土地使用分區為工業區，領有原處分機關核發之六一使字第XXXXXXX號使用執照，核准用途為一樓店舖、二至四樓住宅，訴願人於該址開設「〇〇」為補習班使用，經本府教育局以八十九年九月二十五日北市教六字第8926170112號函副知原處分機關，經原處分機關審認訴願人違反建築法第七十三條後段規定，遂依同法第九十條第一項規定，以八十九年十月五日北市工建字第8932588800號書函，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，於八十九年十月二十日向本府提起訴願，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。前項擅自變更使用之建築物，有第五十八條所定各款情事之一者，停止供水、供電或封閉、強制拆除。」

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……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。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之使用項目規定：「……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。……二七、第二十七組：一般服務業……（五）補習班（營業樓地板面積超過二〇〇平方公尺）……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）……。」

二、本件訴願理由略以：

教育局八十九年九月二十五日北市教六字第8926170-112號函並未認定系爭建物違反建築法。原處分機關亦未派員至現場勘查；如系爭建物確有違反建築法，依同法第九十條第二項規定，亦得以補辦手續者，令其限期補辦手續。訴願人已補辦手續在案，故不服原處分機關所為處分。

三、卷查本市萬華區○○街○○號○○至○○樓建築物，位於工業區，領有原處分機關核發之六一使字第XXXXXXX號使用執照，核准用途為一樓店舖、二至四樓住宅，訴願人未經辦理變更使用執照，擅自經營補習班業務。經本府教育局以八十九年九月二十五日北市教六字第8926170-112號函查告，並檢附該局八十九年九月十五日辦理私立補習班調查報告表影本附卷可稽。原處分機關乃審認訴願人於系爭建物實際經營補習班業。

四、次查本案系爭建物核准用途為一樓店舖，二至四樓住宅，依臺北市土地使用分區管制規則第五條之規定屬第二組及第十九組（或第二十組），訴願人實際經營之補習班業務則屬第二十七組：一般服務業（五）補習班（營業樓地板面積超過二〇〇平方公尺）或第二十八組：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），兩者除用途分屬不同組別外，其性質及設立標準亦明顯不同。本件系爭建築物未申請變更使用執照，訴願人即擅自變更建築物使用用途，是原處分機關以訴願人擅自變更系爭建築物使用用途，違反建築法第七十三條後段規定，並衡酌其違規作為補習班場所使用之情節，依同法第九十條第一項規定，處以訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止違規使用，並無不合，應予維持。

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)