

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8932589000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

緣訴願人於本市萬華區〇〇路〇〇巷〇〇弄〇〇號建築物內開設「〇〇補習班」，系爭建物位於住宅區，領有七二使字第XXXX號使用執照，核准用途為「店舖」，經本府教育局查獲訴願人未經核准擅自開設補習班，遂以八十九年九月二十五日北市教六字第8926170-10四號函通知訴願人應即停止辦理，並副知原處分機關建築管理處，經原處分機關審認系爭建物未經核准擅自違規開設「〇〇補習班」，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，以八十九年十月五日北市工建字第8932589000號書函處訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止違規使用，上開書函於八十九年十月十一日送達。訴願人不服，於八十九年十一月六日向本府提起訴願，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。」

建築法第七十三條執行要點第一點規定：「依本法條規定，建築物非經領得變更使用執照，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。」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B類第3組、D類第5組、E類、F類第2組、F類第3組、G類第2組、G類第3組、H類第1組、H類第2組使用，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。（二）建築物避難層直上層變更為D類第5組、F類第2組、F類第3組、G類第2組、G類第3組、H類第1組、H類第2組使用，且其變更使用面積在二〇〇平方公尺以

下者。」

附表一

建 築 物 使 用 分 類

類 別	類別定義	組 別	組別定義	使用項目例舉
D 類	供運動、休閒、參 休閒、觀、閱覽、教學之 文教類 場所。	D-5	供短期職業訓 練、各類補習 教育及課業輔 導之教學場所 。	補習（訓練） 班教室、兒童 托育中心（安 親、才藝班） 。
G 類	供商談、接洽、處 辦公、理一般事務或一般 服務類 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。

內政部八十八年七月十六日臺內營字第八八七三八六九號函釋：「..... 說明：.....

(一) 研商建築法第九十條、第九十一條規定之處罰對象執行疑義案。決議：1、按建築法第七十三條執行要點係將建物用途依使用強度及危險指標分為九類二十四組，是建築物用途如有擅自跨類跨組變更，始違反建築法第七十三條後段規定，而依同法第九十條第一項規定處罰。.....」

二、本件訴願理由略以：本補習班於接獲臺北市政府教育局通知後，即申請登記。原處分機關所示罰則為依據建築法第七十三條後段規定。但依臺北市補習班設立規定辦法：臺北市補習班面積二〇〇平方公尺以下建築物免辦變更使用執照。本補習班使用面積為八十五點六九平方公尺，並無逾越。請原處分機關撤銷罰鍰之誤判。

三、卷查本市萬華區○○路○○巷○○弄○○號建築物，位於住宅區，領有七二使字第XXXX號使用執照，原核准用途為「店舖」，訴願人未經許可擅自在系爭建築物內違規變更開設「○補習班」，違法公開招生、收費、授課，經本府教育局查獲乃以八十九年九月二十五日北市教六字第八九二六一七〇一〇四號函知訴願人應即停止辦理，並副知原處分機關建築管理處。此有本府教育局於八十九年九月十五日辦理私立未立案補習班調查報告表中記載：「..... 現場設教室三間，課桌椅四十套、電腦三臺，訪查時有十八位學

童上課中。……業者表示已妥請專人向本局立案中。」並有訴願人簽名附卷可稽。經原處分機關審認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，以八十九年十月五日北市工建字第893258900號書函處訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止違規使用。

四、按訴願人於系爭建物開設之補習班，係屬建築法第七十三條執行要點附表一中之D類休閒、文教類之第五組（供各類補習教育及課業輔導之教學場所），顯與原核准「店舖」屬G類第三組之使用用途不符，是以本件跨類跨組違規使用情節，洵堪認定。至訴願人主張系爭補習班使用面積為八十五點六九平方公尺，並無逾越本府教育局八十八年五月十日教六字第八八二一六七五六〇〇號臺北市補習班免辦理變更使用執照辦法規定乙節，查上開辦法所指：「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」，係補習班之面積在二〇〇平方公尺以下者，於辦理變更使用執照時，免予檢討相關項目，而非指無須辦理變更使用執照，訴願主張，顯有誤解。揆諸首揭規定及內政部函釋意旨，原處分機關處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 王惠光
委員 陳敏
委員 曾巨威
委員 黃旭田
委員 劉興源
委員 曾忠己

中華民國九十一年二月二十七日市長 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號）

中華民國九十一年二月二十七日