

訴 願 人 〇〇〇即〇〇商行  
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，不服原處分機關九十年一月四日北市工建字第九〇四二〇三七〇〇〇號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市信義區〇〇街〇〇之〇〇號〇〇樓建築物，位於住宅區，領有原處分機關核發之六三使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為「集合住宅」，供訴願人開設「〇〇商行」（領有本府核發之北市建一商號（八七）字第 xxxxxx 號營利事業登記證，營業項目為：汽車零售業【舊貨除外】，汽機車零件配備零售業，【現場限辦公室使用，不得為貯藏展示製造加工批發零售場所使用且現場不得貯存機具】），經人檢舉違規經營汽車修理廠，經本府建設局於八十九年十二月二十七日派員前往稽查，發現訴願人未經核准擅自經營汽車保養業務，乃以八十九年十二月二十九日北市建一字第八九二七九七一四〇一號函請原處分機關建築管理處及相關機關依權責查處；嗣經原處分機關審認系爭建築物之使用人即訴願人，未經許可擅自違規使用為經營汽車保養業務，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，以九十年一月四日北市工建字第九〇四二〇三七〇〇〇號函處以訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止違規為汽車保養業務使用。訴願人不服，於九十年一月十八日向本府提起訴願，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。」

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。」

類別	類別定義	組別	組別定義	使用項目例舉
C 類	工業供儲存、包裝、製造、修理物品之場所。 倉 儲 類	1 — C	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。
H 類	住供特定人住宿之場所。 類	2 — H	供特定人長期住宿之場所。	住宅、集合住宅。

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）……1. 按建築法第七十三條執行要點係將建築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、本件訴願理由略謂：本商行為汽車零件銷售，訴願人以消費者至上服務本位為原則，若客戶對換裝零件所需工具，必樂於借予，本商行甚至從旁給予必要之技術指導，本商行只是單純之買賣業，而不是所謂之保養所。本商行是以服務客人為至上原則，可代為查看車況，若需要更換零件或維修，均以轉介他廠服務維修，本商行僅是提供零件予客人，而不是所謂保養所。
- 三、卷查本市信義區○○街○○之○○號○○樓建築物，位於住宅區，領有原處分機關核發之六三使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為「集合住宅」，供訴願人開設「○○商行」（領有本府核發之北市建一商號（八七）字第 xxxxxx 號營利事業登記證，營業項目為：汽車零售業【舊貨除外】，汽機車零件配備零售業，【現場限辦公室使用，不得為貯藏展示製造加工批發零售場所使用且現場不得貯存機具】），經人檢舉違規經營汽車修理廠，經本府建設局於八十九年十二月二十七日派員前往稽查，發現訴願人未經核准擅自經營汽車保養業務，此有本府建設局八十九年十二月二十七日加強取締違章工廠勘查紀錄表影本附卷可稽，訴願人在系爭建物內經營汽車保養業務之事證明確，洵堪認定。
- 四、第查本案系爭建物係位於住宅區，核准用途為「集合住宅」，係屬建築法第七十三條執行要點規定之H類第二組供特定人長期住宿之場所，訴願人於該址未經申請變更使用執

照，即違規使用為經營汽車保養業務之場所（係屬 C 類第一組之場所），訴願人擅自跨類跨組變更系爭建築物使用用途之違規事證明確，洵堪認定。是原處分機關認為訴願人違反建築法第七十三條後段規定，並衡酌其違規作為經營汽車保養業務使用之情節，依同法第九十條第一項規定，處以建物使用人即訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令系爭建築物停止為汽車保養業務違規使用之處分，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 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 年 四 月 十 一 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。