

訴願人 ○○股份有限公司

代表人 ○○○

訴願人 ○○股份有限公司

代表人 ○○○

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，不服原處分機關九十一年五月七日北市工建字第0九一五一八五〇五〇〇號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

查訴願人等二公司所有之本市中山區○○路○○號○○樓建築物，領有原處分機關核發之XX使字第XXXX號使用執照，原核准用途為「店舖」，案經市民檢舉訴願人未經申請許可擅自破壞主要結構、拆除樓梯及將建築物變更為停車場使用，經原處分機關以九十年十二月十二日北市工建字第九〇四五〇五七二〇〇號函通知訴願人改善，惟訴願人迄未改善，嗣經原處分機關以系爭建築物未經領得變更使用執照擅自破壞主要結構、拆除樓梯及違規變更使用為停車場，審認系爭建築物之所有權人即訴願人等二公司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，以九十一年五月七日北市工建字第0九一五一八五〇五〇〇號函處以建築物所有權人即訴願人等二公司新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止停車場違規使用。訴願人不服，於九十一年六月五日向本府提起訴願，六月二十日補正程式，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。」

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
G	辦公服務類	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8873869號函釋：「……說明（一）……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：原處分機關認定系爭案件涉及破壞主要結構乙事，核查並未明確指出處所，致造成要求結構安全鑑定之不合理行政處分。原處分機關九十年十二月十二日函告內容僅要求鑑定補強或恢復改善並未給予明確期限，違反明確原則。系爭案件有關變更隔間牆及樓梯，經專業人員檢討應可適法提出變更申請，訴願人已依程序委任專業技師於九十一年五月十四日掛號申請，原處分機關既未明確告知改善期限遽為處分，有違法失當之嫌，顯與行政程序法之誠實信用原則不符。按建築物變更使用行為常因使用規模、安全設施與設備層級區分與歸類而生疑義，內政部八十五年八月十三日函頒建築法第七十三條執行要點以為施行準繩，依其使用分類係分為九類二十四組，並按使用類組之強度，訂定變更使用行為範疇與原則；系爭建築物原核准使用為店舖，歸屬 x | x，現抵作停車空間（非營業性），參酌上揭執行要點規定並無歸入類組，蓋訴願人深信該執行要點之規範，認定不用變更使用之申請。

三、按建築物之使用應依該建築物使用執照所載內容為之；且非依建築法第七十三條規定領得使用執照或變更使用執照，不得使用或變更其使用，此徵諸首揭建築法第七十三條規定及內政部八十八年七月十六日臺內營字第8873869號函釋甚明。查訴願人等二公司所有之本市中山區○○路○○號○○樓建築物，領有原處分機關核發之 XX 使字第 XX 号使用執照，原核准用途為「店舖」，係屬前揭執行要點規定之 G 類第三組供一般門診、零售、日常服務之場所，而非訴願人所稱之 x-x，訴願人於該址未經申請變更使用執照，即違規使用為停車場之場所，此有系爭建築物使用執照存根及本府消防局協助查

報通報單等影本附卷可稽，是訴願人逾越使用執照核准用途之違規事證明確，洵堪認定，訴願人尚難以於原處分機關裁處後進行補辦申請變更使用執照手續等為由而邀免責，訴願人主張各節，尚無理由。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，並衡酌其違規作為停車場使用之情節，依同法第九十條第一項規定，處以建物所有權人即訴願人等二公司法定最低額新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止停車場之違規使用，並無不合，應予維持。

四、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 薛明玲
委員 楊松齡
委員 王惠光
委員 陳敏
委員 曾巨威
委員 曾忠己
委員 劉興源

中華民國九十一 年九月十一日市長 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。

(臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號)