

臺北市政府 92.01.30. 府訴字第0九二0三五1六八00號訴願決定書

訴 願 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十月三日北市工建字第0九一五四三0四三00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

緣訴願人所有於本市士林區○○路○○巷○○號○○樓建築物，領有原處分機關核發九0使字第 xxx 號使用執照，原核准用途為「一般零售業（甲組）、樓梯間、汽車升降機、停車空間」，惟訴願人未經許可，擅自封閉車道並將停車空間違規使用為住宅（住宿類第二組），經原處分機關分別以九十一年四月三十日北市工建字第0九一五一七八九000號函及同年九月五日北市工建字第0九一五四0三0一00號函請訴願人限期自行拆除該違規使用部分並檢送拆除恢復之照片至原處分機關，惟訴願人仍未依限自行拆除該違規使用部分，原處分機關乃審認訴願人違反建築法第七十三條後段規定，依同法第九十條第一項規定，以九十一年十月三日北市工建字第0九一五四三0四三00號函處訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並限於九十一年十月十五日前自行拆除違規使用部分向原處分機關報驗。訴願人不服，於九十一年十月二十五日向本府提起訴願，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。」

內政部六十六年三月八日臺內營字第七二四七二一號函釋：「主旨：建築物之使用應依該建築物使用執照所載內容為之；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，不得使用或變更使用……。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 緣訴願人所有位於臺北市士林區○○路○○巷○○號○○樓之建物非訴願人所改建，係訴願人向建商購買時即為現存之住家模樣，訴願人不諳建築法令，不知如此之使用形式，係屬違規，從頭至尾相信政府對建商之管理，認為其既領有合法使用執照，所賣出之房屋，自應符合現行法令規章。
- (二) 訴願人被建商所騙，以一坪新臺幣四十萬元之高價，購得貴府所謂之「停車空間」，其損失已難彌補，現又因違規使用，必需全部拆除，訴願人實難甘服。訴願人之所以犯下如此錯誤係因政府對建商管理不周，使不肖建商有機會欺騙善良無辜老百姓，故此責任不應由訴願人負責，應追究當時之承造建商，始為公平。

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六十六年三月八日臺內營字第七二四七二一號函釋甚明。查訴願人所有之本市士林區○○路○○巷○○號○○樓建築物，領有原處分機關核發之九〇使字第 xxx 號使用執照，原核准用途為「一般零售業（甲組）、樓梯間、汽車升降機、停車空間」，經原處分機關查得系爭停車空間未經申請核准即違規使用為住宅，致與上開使用執照所核准之用途不符，此有系爭建築物使用執照存根及原處分機關建築管理處會勘記錄表附卷可稽，是訴願人違反建築法第七十三條後段規定之違規事證明確，洵堪認定。

四、至訴願人所主張系爭建物於向建商購買時即為現存之住家模樣，因訴願人不諳建築法令，不知如此之使用形式係屬違法等節，經查系爭建物領有原處分機關核發之九〇使字第 xxx 號使用執照，其使用執照申請書起造人名冊記載系爭停車空間之起造人即為訴願人，並蓋有訴願人之印章，此有系爭建物起造人名冊附卷可稽，況訴願人既為系爭建物之所有權人及使用人，自應依該建築物使用執照所載之內容使用該建築物，是訴願主張尚不可採。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，並衡酌其違規作為住宅使用之情節，依同法第九十條規定，處以訴願人法定最低額新臺幣六萬元罰鍰，並限期於九十一年十月十五日前自行拆除違規使用部分後向原處分機關報驗，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 陳 敏  
委員 薛明玲  
委員 楊松齡  
委員 曾巨威  
委員 曾忠己  
委員 劉靜嫻  
委員 陳淑芳  
委員 林世華  
委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 二 年 一 月 三 十 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）