

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，不服原處分機關九十三年六月二十九日北市工建字第0九三五二八三0四00號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣本市文山區○○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓建築物，位於住宅區，領有原處分機關核發之六八使字第XXXX號使用執照，核准用途為「停車場、集合住宅」，該建築物之所有權人前因未經辦理變更使用執照，即擅自拆除外牆及變更停車位供便利商店使用，原處分機關審認違反建築法第七十三條第二項規定，爰依同法第九十一條第一項第一款規定，以九十二年十二月二十五日北市工建字第0九二五四七五0一00號函處系爭建築物所有權人○○○○新臺幣（以下同）六萬元罰鍰，並限於九十三年一月三十一日前恢復原狀或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，將依建築法規定續處，同函並副知訴願人。因系爭建築物仍繼續為便利商店使用，原處分機關乃審認系爭建築物所有權人及使用人即訴願人違反建築法第七十三條第二項規定，爰依同法第九十一條第一項第一款規定，以九十三年六月二十九日北市工建字第0九三五二八三0四00號函處所有權人○○○○及使用人即訴願人六萬元罰鍰，並限於文到三個月內恢復原狀或補辦手續。訴願人不服，於九十三年七月十二日經由原處分機關向本府聲明訴願，八月十八日補具訴願書，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、依建築法第二條第一項之規定，建築之主管機關在直轄市為直轄市政府。惟查本府業依行政程序法第十五條及臺北市政府組織自治條例第二條規定，以九十三年二月二日府工建字第0九三0三六二四00一號公告，將建築法中有關本府權限事項委任原處分機關辦理，合先敘明。
- 二、按建築法第七十三條第二項規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為之外之主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。……」第九十一條第一項第一款規定：「有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經

營者新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除：一、違反建築法第七十三條第二項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者。」

建築法第七十三條執行要點第一點規定：「依本法條規定，建築物之使用應按其使用強度及危險指標分類、分組，類組定義如附表一。使用項目舉例如附表二。附表二未舉例者，由直轄市、縣（市）主管機關依附表一使用類組定義增列，並定期每季報請中央主管建築機關備查。……」

建築物使用分類及使用項目舉例

附表一	類別定義	組別	組別定義	附表二
類				使用項目例舉
C	工業	供儲存、	C-	供儲存、
類	、倉	包裝、製	2一	包裝、製
	儲類	造、修理	般廠	造一般物
		物品之場	庫	品之場所
		所。		。
				廠（使用動力未超過15
				匹馬力且電熱未超過60
				千瓦之作業廠房）。
G	辦公	供商談、	G-	供一般門
類	、服	接洽、處	3店	診、零售
	務類	理一般事	舖診	、日常服
		務或一般	所	務之場所
		門診、零		。
		售、日常		
		服務之場		
		所。		
				2．設置病床未達10床之下
				列場所：醫院、療養院。
				3．樓地板面積未達1000m ²
				之診所。

					4・樓地板面積未達 500m ²	
					之下列場所：店舖、一般	
					零售場所、日常用品零售	
					場所。	
					5・樓地板面積未達 300m ²	
					之下列場所：餐廳、飲食	
					店、一般咖啡館（廳、店	
					）（無服務生陪侍）、飲	
					茶（茶藝館）（無服務生	
					陪侍）。	

三、本案訴願理由略謂：

原處分機關作成上開處分前，未依行政程序法第一百零二條規定給與相對人陳述意見之機會。建築法第七十三條第二項規定為九十二年六月五日所修正，查所有權人○○○○進行室內裝修時為九十二年五月間，依此，訴願人就系爭建築物拆除外牆部分，並無建築法第七十三條第二項規定之適用。按「變更建築物之用途」，應以建築物變更其原來之用途後，已達到非變更其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等事項，否則不足以維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻等目的者，始有申請變更使用執照之必要。訴願人就拆除系爭建築物外牆部分，並無變更建築物主要構造，亦無影響整體安全結構之虞。按臺北縣建築物免辦理變更使用執照要點第六點規定，本件建築物拆除外牆部分，應合於上開要點之意旨。

四、經查本案經人向原處分機關檢舉系爭建築物有擅自變更外牆進行室內裝修等情事，原處分機關乃以九十二年十一月二十五日北市工建字第 0 九二五四三七 0 四 0 0 號函通知系爭建築物所有權人○○○○限期依原核准圖說恢復原狀，並委託開業建築師或專業技師鑑定房屋結構安全，或依臺北市建築物外牆修繕管理要點規定向原處分機關建築管理處申辦，以資適法。嗣經原處分機關核認系爭建築物外牆拆除部分，已非僅外牆開口位置變更等之修繕行為，而涉及用途之變更，是應辦理變更使用執照。查系爭建築物領有六八使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為「停車場、集合住宅」，依前揭建築法第七十三條執行要點之附表一「建築物使用分類」規定，「停車場」係屬工業、倉儲類第二組（C-2），為供儲存、包裝、製造一般物品之場所，復查系爭建築物自九十二年十二月四日起即由訴願人之萬和分公司於該址開設便利商店，屬辦公、服務類第三組（G-3），其與系爭建築物核准之用途屬不同之類組別。是本件訴願人於該址未經申請領得變更使用執照，即擅自跨類跨組變更系爭建築物使用用途為辦公、服務類第三組（G-3

)之零售場所，其違章事證明確，洵堪認定。

五、至訴願理由主張原處分機關為本件裁罰前，未依行政程序法第一百零二條規定給予訴願人陳述意見之機會，原處分即已違法云云。按行政程序法第一百零三條第五款規定，行政處分所根據之事實，客觀上明白足以確認者，行政機關得不給予陳述意見之機會；本案原處分機關係以建築物之使用人即訴願人未經辦理變更使用執照，即跨類跨組使用系爭建築物作為便利商店使用之情事予以審認、處罰，訴願人之違章情事，客觀上業已明白足以確認，原處分機關依上開行政程序法第一百零三條第五款規定，得不給予陳述意見之機會，則本件原處分機關之裁罰尚難謂因未給予訴願人表示意見之機會，而有程序之瑕疵。另有關訴願人主張系爭建築物拆除外牆部分，合於臺北縣建築物免辦理變更使用執照要點第六點規定意旨乙節，查系爭建築物位於臺北市，有關建築業務事項屬原處分機關權限，自無臺北縣建築物免辦理變更使用執照要點之適用。訴願人所陳各節顯有誤解，不足採憑。從而，原處分機關以訴願人違反建築法第七十三條第二項規定，並衡酌其違規情節，依同法第九十一條第一項第一款規定，處以訴願人（使用人）及所有權人○○○○法定最低額六萬元罰鍰，並限於文到三個月內恢復原狀或補辦手續，並無不合，原處分應予維持。

六、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 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 三 年 十 月 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：臺北市大安區和平東路三段一巷一號）