

訴 談 人：〇〇〇〇

原 處 分 機 關：臺北市政府工務局

訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關 93 年 10 月 27 日北市工建字第 09354178900 號

函之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

### 主 文

訴願駁回。

### 事 實

一、緣訴願人所有本市文山區〇〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇弄〇〇號〇〇樓建築物，位於住宅區，領有原處分機關核發之 68 使字第 XXXX 號使用執照，核准用途為「停車場、集合住宅」。訴願人前因未經辦理變更使用執照，即將系爭建築物提供第三人〇〇股份有限公司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 73 條第 2 項規定，爰依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 92 年 12 月 25 日北市工建字第 09254750100 號

函處訴願人新臺幣（以下同）6 萬元罰鍰，並限於 93 年 1 月 31 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。因系爭建築物仍繼續為便利商店使用，原處分機關乃審認訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定，爰依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 93 年 6 月 29 日北市工建字第 09352830400 號函第 2 次處訴願人 6 萬

元罰鍰，並限於文到 3 個月內恢復原狀或補辦手續。

二、因系爭建築物復仍繼續為便利商店使用，原處分機關審認訴願人仍違反建築法第 73 條第 2 項規定，爰依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 93 年 10 月 27 日北市工建字第 0935417890

0 號函處第 3 次訴願人 6 萬元罰鍰，並限於文到 3 個月內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。訴願人不服，於 93 年 11 月 12 日經由原處分機關向本府聲明訴願，同年 12 月 21 日補正訴願程序並補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

### 理 由

一、依建築法第 2 條第 1 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 15 條及臺北市政府組織自治條例第 2 條規定，以 93 年 2 月 2 日府工建字第 0930

3624001 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 73 條第 2 項、第 3 項、第 4 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 9 條建造行為以外主要構造、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。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」「前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。」「第 2 項建築物之使用類組、變更使用之條件及程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」第 91 條第 1 項第 1 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 6 萬元以上 30 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、違反第 73 條第 2 項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者。」

建築物使用類組及變更使用辦法第 1 條規定：「本辦法依建築法（以下簡稱本法）第 73 條第 4 項規定訂定之。」第 8 條規定：本法第 73 條第 2 項所定有本法第 9 條建造行為以外

主要構造……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之規定如下：……五、停車空間之汽車或機車車位之變更。六、建築物之分戶牆、外牆、開放空間或其他經中央主管建築機關認定項目之變更。」

三、本件訴願理由略以：訴願人所有本市○○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓，係建商登記為停車位後，再出售給訴願人，且出售時未告知致訴願人在不知情的狀況下作住宅使用至今並非故意違反相關規定。訴願人將系爭建築物○○樓出租予○○股份有限公司已經○○結構土木技師事務所鑑定不影響建築物安全。

四、卷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，前經原處分機關以 92 年 11 月 25 日北市工建字第 09254370400 號函通知系爭建築物所有權人即

訴願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；且系爭建築物除有上述拆除外牆情事外，尚有未經辦理變更使用執照，將原核准用途「停車場」（面積：7.50 平方公尺）擅自作

為便利商店使用之情事，原處分機關審認訴願人有違反建築法第 73 條第 2 項規定之情事，前已分別以 92 年 12 月 25 日北市工建字第 09254750100 號函及 93 年 6 月 29 日北市工建字

第 09352830400 號函處訴願人罰鍰，並限期恢復原狀或補辦手續。因系爭建築物復仍繼續為便利商店使用，原處分機關乃審認訴願人仍違反建築法第 73 條第 2 項規定，爰依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 93 年 10 月 27 日北市工建字第 09354178900 號函處訴願人 6

萬元罰鍰，並限於文到 3 個月內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，洵屬有據。

五、至訴願主張系爭建築物係建商登記為停車位出售時未告知訴願人狀況下作住宅使用並非故意違反相關規定及系爭建築物○○樓出租予○○股份有限公司已經○○結構土木技師事務所鑑定不影響建築物安全等節。經查，依首揭建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條之規定，本件系爭建築物外牆拆除，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，應辦理變更使用執照；且訴願人未經辦理變更使用執照，擅自將系爭建築物原核准用途「停車場」部分作為便利商店使用，顯已違反建築法第 73 條第 2 項規定，自非得以其係非故意違反相關規定或系爭建築物經鑑定後不影響建築物安全等而解免其責。從而，原處分機關以訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定，並衡酌其違規情節，依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，處以訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，並限於文到 3 個月內

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，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 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠  
副主任委員 王曼萍  
委員 陳 敏  
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  
委員 陳石獅  
委員 陳立夫  
委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 4 月 1 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 2 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 3 段 1 巷 1 號)