

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

訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關 94 年 5 月 16 日北市工建字第 09452418100 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

緣本市松山區○○○路○○段○○號○○建築物（位於○○樓），位於商業區，領有原處分機關核發之 78 使字第 XXXX 號使用執照，核准用途為「超級市場、百貨商場」（商業類 B-2 類組）。案經原處分機關審認系爭建築物之所有權人即訴願人未經申請核准，即同意○○股份有限公司（以下簡稱○○公司）擅自變更使用為停車場，違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項（第 1 款）規定，以 94 年 5 月 16 日北市工建字第 09452418100 號

函處訴願人新臺幣（以下同） 6 萬元罰鍰，並命令於文到次日起 1 個月內改善或補辦手續。上開處分函於 94 年 5 月 18 日送達，訴願人不服，於 94 年 6 月 3 日向本府提起訴願，7 月 22 日

補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。其間原處分機關以 94 年 6 月 21 日北市工建字第 09452846400 號函更正略以：「主旨：本局 94 年 5 月 16 日北市工建字第 09452418100 號函

主旨『.....原核准用途地下○○樓為超級市場及百貨商場（B-2 類組），未經申請核准擅自違規使用為停車場（C-2 類組）.....』，更正為『.....原核准用途地下○○樓為超級市場及百貨商場，未經申請核准擅自違規使用為停車場.....』；說明二『旨揭地址建築物違規為工業、倉儲類第 2 組（停車場、C-2 類組）使用.....』，更正為『旨揭地址建築物違規為停車場使用.....』.....』

理 由

一、按建築法第 2 條第 1 項規定：「主管建築機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。」第 73 條第 2 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。....

..」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 2 條第 1 項、第 2 項規定：「建築物之使用類別、組別及其定義，如下表（節錄）：.....」

類別	類別定義	組別	組別定義
B 類	商業類 陳列展售、娛樂、餐飲、消費之場所。	B-2	供商品批發、展售或商業交易，且用使人替換頻率高之場所。

「前項建築物使用類組之使用項目表如附表 1。」

附表 1 建築物使用類組使用項目表

類組	使用項目舉例
B-2	1. 百貨公司（百貨商場）商場、市場（超級市場、零售市場、攤販集中場）.....。

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、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間或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。.....」

內政部 74 年 2 月 9 日臺內營字第 290096 號函釋：「按建築法第 90 條（現行第 91 條）擅自

變更使用之罰鍰，其建築物所有權人與使用人同為 1 人者，處罰所有權人；雖非同 1 人，而其擅自變更使用，係屬建築物所有權人本人之作為，或經其同意，或基於建築物所有權人與使用人契約約定者亦同；其出於使用人自己之作為者，處罰使用人。」

本府 93 年 2 月 2 日府工建字第 09303624001 號公告：「主旨：公告委任本府工務局辦理

建築管理業務之事項，自中華民國 93 年 1 月 20 日起實施。……公告事項：一、本府依建築法規定主管之建築管理業務之事項，自 93 年 1 月 20 日起依規定委任本府工務局辦理……」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 訴願人並無違規使用停車場之事實，訴願人於 94 年 4 月 1 日將系爭建築物出租予○○公司，並於簽約後即將系爭建物點交予○○公司。而系爭建築物點交後○○公司雖於現場進行停車規著作業，惟尚未開始經營停車場業務前即遭該大樓管理委員會具函通知訴願人及○○公司表明不同意變更使用之意。○○公司並於 94 年 5 月 11 日以存證信函請求終止租約。
- (二) 原處分機關於 94 年 5 月 6 日及 5 月 11 日至現場勘查確認，因永固公司並無對外營業行

為，訴願人亦未同意亦爭車輛進入，是否為附近居民擅自進入，不得而知，豈能遽認訴願人有違規使用事實。

三、查系爭建築物之核准用途為「超級市場及百貨商場」，依前揭建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條建築物使用分類等附表規定，係屬 B 類第 2 組供商品批發、展售或商業交易，且使用人替換頻率高之場所。系爭建築物經原處分機關於 94 年 5 月 6 日、5 月 11 日

前往現場勘查，並查認系爭建築物有未經許可擅自變更為停車場使用之情事，此有原處分機關核發之 78 使字第 XXXX 號使用執照存根、地籍資料、建物登記謄本及原處分機關建築管理處 94 年 5 月 6 日會勘記錄表及所附照片等影本附卷可稽；違章事證明確，洵堪認定。

四、至訴願人主張其並無擅自變更使用為停車場，且○○公司並無對外營業事實云云。經查訴願人與○○公司訂定之房屋租賃契約書已載明：「……茲經雙方協議，甲方（即訴願人）同意將座（坐）落於○○○路○○段○○號地下室○○樓之房屋……租賃與乙方經營停車場業務……」可知訴願人將系爭建築物出租前即已知悉○○公司將作為停車場使用；又依卷附之會勘記錄表所載：「……四、會勘結果……2. 經勘現場地下○○樓劃設 50 個停車格，目前停放 5 部汽車……」系爭建築物未經核准即劃有停車格，堪認已達供作為停車場使用之狀態；本件訴願人既為建物之所有權人，自有依建物之核定類組使用之義務，訴願主張，委難憑採。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，並限於文到次日起 1 個月內改善或補辦手續，並無不合，原處分應予維持。

五、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 陳淑芳
委員 林世華
委員 蕭偉松
委員 陳石獅
委員 湯德宗
委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 12 月 8 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)