

訴 願 人：○○有限公司

代 表 人：○○○

原處分機關：臺北市政府工務局（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥本府都市發展局）

訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關 95 年 4 月 11 日北市工建字第 09563548800 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、緣本市士林區○○街○○號○○樓建築物，領有原處分機關核發之 63 使字第 XXXX 號使用執照，使用分區為住宅區，原核准用途為「集合住宅」。訴願人於 92 年 5 月 26 日核准設立，嗣登記於上開地址營業，並領有本府核發之北市建商公司字第 XXXXXX 號營利事業登記證，核准登記之營業項目為：〔現場限作辦公室使用，不得專為貯藏、展示或作為製造、加工、批發、零售場所使用，且現場不得貯存機具〕一、F214010 汽車零售業二、F214030 汽、機車零件配備零售業三、F214050 車胎零售業。

二、嗣本市商業管理處於 95 年 2 月 9 日至訴願人營業場址商業稽查，查認訴願人經營汽車修理業（保養），該處乃以 95 年 3 月 6 日北市商二字第 09530346900 號函檢附商業稽查紀錄表

請原處分機關建築管理處依權責處理。嗣原處分機關審認訴願人未經核准擅自經營 C1 類組之汽車修理業（保養），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 95 年 4 月 11 日北市工建字第 09563548800 號函處訴願人新臺幣（以下同）6 萬元

罰鍰，並限期於文到 1 個月內停止違規使用建築物或逕向目的事業主管機關申辦合法證照。訴願人不服，於 95 年 4 月 25 日向本府提起訴願，5 月 2 日補正訴願程序，並據原處分

機關檢卷答辯到府。

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 項前段規定：「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	H 類	C 類
住宿類		工業、倉儲類
類別	供特定人住宿之場所。	供儲存、包裝、製造、檢驗、研
定義		發、組裝及修理物品之場所。
組別	H-2	C-1
組別	供特定人長期住宿之場	供儲存、包裝、製造、檢驗、研
定義	所。	發、組裝及修理工業物品，且具
		公害之場所。

「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（節錄）

類組	使用項目舉例
C1	1. 變電所、飛機庫、汽車修理場（車輛修理場所、修車廠、修理場、車輛修配保管場、汽車站房）。 2. 特殊工作場、工場、工廠（使用動力超過 15 匹馬力或

	電熱超過 60 千瓦之作業廠房）、自來水廠、屠（電）宰場、發電場、施工機料及廢料堆置或處理場、廢棄物處理場、污水（水肥）處理貯存場。
H2	1. 集合住宅、住宅（包括民宿）。

行為時適用之本府 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、本件訴願理由略謂：

訴願人係合法設立，而於 94 年 12 月 27 日搬遷至本市○○街○○號，原處分機關未勸導改善或告知應如何改善；訴願人將於近期內改善，而小公司經營因難，希予原諒。

三、卷查本市士林區○○街○○號○○樓建築物，領有原處分機關核發之 63 使字第 xxxx 號使用執照，使用分區為住宅區，原核准用途為「集合住宅」。系爭建物使用人即訴願人於該址未經核准擅自經營 C1 類組汽車修理業（保養）之違規事實，有本市商業管理處 95 年 2 月 9 日商業稽查紀錄表、95 年 3 月 6 日北市商二字第 09530346900 號函及採證照片等影本

附卷可稽；是訴願人於系爭建物違規作汽車修理業（保養）使用之事實，應可認定。原處分機關所為之處分，自屬有據。

四、至訴願人主張未予勸導改善等節。經查建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有建築法第 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、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。違者，即應受罰。
為前揭建築法第 73 條第 2 項及第 91 條第 1 項第 1 款所明定，尚無勸導改善始得處罰之規定

。是本件尚難依訴願人之主張而遽對其為有利之認定。另訴願人主張將於近期內改善乙節。按訴願人縱於近期內改善，亦屬事後改善之問題，尚與本件違規責任之成立無涉。是訴願人就此主張，亦難對其為有利之認定。從而，原處分機關以訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定，並依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，

並限期於文到 1 個月內停止違規使用建築物或逕向目的事業主管機關申辦合法證照之處

分，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 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 陳立夫

委員 陳媛英

中 華 民 國 95 年 8 月 24 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，得於本決定書送達之次日起 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)