

訴願人 〇〇〇〇

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，不服原處分機關八十九年八月三日北市工建字第八九三一九八二八〇〇號書函之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人所有本市北投區〇〇路〇〇號之〇〇建築物，位於第三種商業區，領有原處分機關核發之八八使字第 XXX 號使用執照，核准用途為一般零售業、一般事務所。訴願人未經許可，擅自變更使用為「〇〇」神壇，嗣經目的事業主管機關本府民政局以八十九年七月二十七日北市民三字第八九二二一一四〇〇〇號函原處分機關所屬建築管理處等並檢附神壇訪查表乙份，查告訴願人經營神壇，經原處分機關認系爭建築物違反建築法第七十三條後段規定，乃依同法第九十條第一項規定，以八十九年八月三日北市工建字第八九三一九八二八〇〇號書函處以訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止違規使用為神壇之業務。訴願人不服，於八十九年八月二十九日向本府提起訴願，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。……」

臺北市土地使用分區管制規則第五條規定：「本市都市計畫範圍內土地及建築物之使用，依其性質、用途、規模，分為左列各組……第十九組：一般零售業甲組。第二十組：一般零售業乙組。……第二十八組：一般事務所。……第四十四組：宗祠及宗教建築。……」第二十三條規定：「在第三種商業區內得為左列規定之使用：一、允許使用……（十五）第十九組：一般零售業甲組。（十六）第二十組：一般零售業乙組。……二、附條件允許使用……（七）第四十四組：宗祠及宗教建築。……」

臺北市土地使用分區管制規則第五條土地及建築物使用組別之使用項目規定：「……第十九組：一般零售業甲組。第二十組：一般零售業乙組。……第二十八組：一般事務所。……第四十四組：宗祠及宗教建築……（三）寺廟、庵堂及其他類似建築物……。」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 訴願人所有本市北投區○○路○○號之○○建築物，所在社區係屬第三種商業區，依臺北市第三種商業區得為宗祠及宗教建築之使用，故而訴願人將前述建築物使用為宗教建築，並未違反建築法第七十三條變更建築物之使用規定，因而原處分機關對訴願人處新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止違規使用為神壇之業務即於法不合。
- (二) 訴願人之子因車禍，乃發願只要能康復，即提供住處為宗教使用，助人行善，使更多人獲致心靈慰藉，用意至為良善，行為並無不法。

三、卷查本件事實欄所述建築物位於第三種商業區，領有原處分機關核發之八八使字第 XXX 號使用執照，核准用途為一般零售業、一般事務所，訴願人未經許可，擅自變更使用為神壇（○○），經目的事業主管機關即本府民政局以八十九年七月二十七日北市民三字第八九二二一一四〇〇號函檢送本市○○區神壇訪查表載明：「神壇名稱：○○。建（設）立時間：七十六年六月二十四日。奉祀主神：關聖帝君。陪祀主神：濟公禪師。陪祀主神：中壇元帥。經費來源：募款及自資。……」此有神壇訪查表影本乙份附卷可稽，且為訴願人所自承。系爭建物未經許可擅自違規使用為神壇，違規事證明確，洵堪認定，至訴願人主張所在社區係屬第三種商業區，亦得為宗祠及宗教建築之使用乙節，經查前揭分區管制規則第五條規定，寺廟庵堂及其他類似建築物屬第四十四組；而一般零售業、一般事務所屬第十九組、第二十組及第二十八組，兩者分屬不同組別規範，訴願人對於原核准用途為第十九組、第二十組及第二十八組之建築物變更為第四十四組使用，自應依規定領得變更使用執照始得為之。從而，原處分機關依首揭規定處以訴願人法定最低額新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止違規使用，並無不合，應予維持。

四、據上論結，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 黃茂榮
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 王惠光
委員 陳敏
委員 曾巨威
委員 黃旭田
委員 劉興源
委員 曾忠己

中華民國八十九年十月十三日

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：臺北市和平東路三段一巷一號)