臺北市政府 90.09.25. 府訴字第九００五六七八一００號訴願決定書

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年二月十三日北市工建字第九０四二三四五三００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

查本市大安區○○大道○○段○○號○○樓建築物，位於第四種住宅區，領有原處分機關核發之六五使字第 xxxx 號使用執照，原核准用途為店舖、住宅，前經本府建設局於九十年一月十八日查獲訴願人未辦理工廠設立許可及登記，擅自於系爭建築物內從事○○業務，乃以九十年二月一日北市建一字第九０二０五二二五００號函通知原處分機關及相關機關，就系爭建築物因從事烤鴨業務是否有違反相關法令依權責查處。嗣經原處分機關審認系爭建築物之使用人即訴願人，未經核准擅自違規經營烤鴨業務，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，以九十年二月十三日北市工建字第九０四二三四五三００號函，處以訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止使用。上開函於九十年二月二十三日送達，訴願人不服，於九十年三月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。」第九十條第一項規定：「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。得以補辦手續者，令其限期補辦手續；不停止使用或逾期不補辦者得連續處罰。」

建築法第七十三條執行要點第一點規定：「依本法條規定，建築物非經領得變更使用執照，不得變更其使用。建築物使用應按其使用強度

及危險指標分類、分組，如附表一。附表一未列舉之使用項目，由直轄市、縣（市）主管機關依使用類組定義認定之，並定期每季報請中央主管建築機關備查。」

附表一　建　築　物　使　用　分　類

類別		類別定義	組別	組別定義	使用項目例舉
C類	工業、倉儲類	供儲存、包裝、製造、修理物品之場所。	C-2	供儲存、包裝、製造一般物品之場所。	一般工廠、工作場、倉庫。
G類	辦公、服務類	供商談、接洽、處理一般事務或一般門診、零售、日常服務之場所。	G-3	供一般門診、零售、日常服務之場所。	一般診所、衛生所、店舖（零售）、理髮、按摩、美容院。
H類	住宿類	供特定人住宿之場所。	H-2	供特定人長期住宿之場所。	住宅、集合住宅。

內政部八十八年七月十六日臺內營字第八八七三八六九號函釋：「.....說明（一）.....1.按建築法第七十三條執行要點係將建築物用途依使用強度及危險指標分為九類二十四組，是建築物用途如有擅自跨類跨組變更，始違反建築法第七十三條後段規定，而依同法第九十條第一項規定處罰。.....」

二、本件訴願理由略謂：

（一）訴願人租用系爭建物供公司人員住宿，並由公司人員於系爭建物內備妥部分成品至公司販售，應屬居家炊事行為，未有於系爭建物販

售之行為，是以無經營烤鴨業之事實。

（二）若建築物內不能從事烹調行為，則為何建築技術規則規定（廚房）為構成住宅單元之一要件？既有廚房，則烹調食物，自屬當然，難謂有經營之行為。

三、卷查本市大安區○○大道○○段○○號○○樓建築物，位於第四種住宅區，領有原處分機關核發之六五使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為「店舖、住宅」，經本府建設局於九十年一月十八日派員現場勘查認定已達到應辦理工廠設立許可及登記之規模，並以九十年二月一日北市建一字第九０二０五二二五００號函請原處分機關建築管理處等機關依權責查處，此有九十年一月十八日本府建設局加強取締違章工廠勘查紀錄表影本附卷可稽，是以訴願人違規使用系爭建物供作食品加工工廠（烤鴨業務）之違章事實，洵堪認定。

四、第查本案系爭建物係位於第四種住宅區，核准用途為「店舖、住宅」，係屬建築法第七十三條執行要點規定之Ｇ類第三組供店舖及Ｈ類第二組供特定人住宿之場所，訴願人於該址未經申請變更使用執照，即違規使用為食品加工工廠（烤鴨）之場所（係屬Ｃ類第二組之場所），訴願人擅自變更系爭建築物使用用途之違規事證明確。是以原處分機關審認訴願人擅自變更系爭建築物使用用途，違反建築法第七十三條後段規定，並衡酌其違規作為食品加工（烤鴨）業務使用之情節，依同法第九十條第一項規定，處以訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止使用之處分，並無不合。至訴願人主張其於系爭建物之烹調行為屬居家炊事行為乙節，經本府建設局至現場勘查，審認訴願人從事烤鴨業已達工廠規模，自應依規定辦理工廠設立許可及登記，訴願主張顯有誤解，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　曾巨威

委員　黃旭田

委員　劉興源

委員　曾忠己

中　　華　　民　　國　　九十　　年　　九　　月　　二十五　　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。