

臺北市政府 90.11.13. 府訴字第九〇一七七七六二〇〇號訴願決定書

訴 願 人 〇〇有限公司

代 表 人 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，不服原處分機關九十年五月十四日北市工建字第九〇四三〇七四〇〇〇號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣本市大安區〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇號〇〇樓建築物，位於住宅區，領有原處分機關核發之 XX 使字第 XXXX 號使用執照，核准用途為集合住宅，訴願人未經許可擅自在系爭建築物內經營素食糕點製作、倉儲及麵包烘焙業務，經本府建設局以九十年四月二十四日北市建一字第第九〇二一八六七八〇一號函原處分機關建築管理處略以：「主旨……該址為〇〇有限公司從事素食糕點製造業務，依該廠之廠地、廠房面積或電力容量、熱能未達工廠管理輔導法規定應辦工廠登記之範疇，至其有否違反貴管法令，請依權責查處惠復……」。嗣經原處分機關審認系爭建築物之使用人即訴願人，未經申請領得變更使用執照擅自違規使用，經營麵包烘焙業務，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，以九十年五月十四日北市工建字第九〇四三〇七四〇〇〇號函處訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止麵包烘焙業使用。訴願人不服，於九十年六月十三日向本府提起訴願，七月二日補正程式，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。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。前項擅自變更使用之建築物，有第五十八條所定各款情事之一者，停止供水、供電或封閉、強制拆除。」

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。」

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）……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：

訴願人承租房舍與公司門市相距未達五十公尺，僅作為公司倉庫與內部使用及茶點之製作據點；訴願人係於年後才開始房屋裝修、水電配置、陸續遷入與設備安置及測試之工作，並於九十年四月二十一日完成所有遷入作業；市府建設局曾派員實地勘查認定以訴願人所使用之土地面積及電力容量均未達辦理工廠登記之範疇；稅捐處亦認定訴願人租賃處所並無對外營業之事實，僅提供門市儲存物品與內部使用之產品，無須另再申請增設之必要；訴願人向臺北市商業管理處申辦營業等相關執照事宜，該處之認定與稅捐處同，因實際用途僅供門市材料之供應與倉儲使用；本公司於所有設備遷移之同時，曾主動向各相關單位詢問是否需申請合於法令之證照，因訴願人租賃之場所面積與設施未達工廠登記之規範，因此所得之答覆均為不需重新登記、變更及認定，顯見訴願人經營規模甚小，堪謂「家庭手工業」而已。

三、卷查本市大安區○○路○○段○○巷○○號○○樓建築物，位於住宅區，領有原處分機關核發之XX使字第XXXX號使用執照，核准用途為「集合住宅」，訴願人以系爭建築物作為公司倉庫及內部使用、茶點之製作據點、供門市材料之供應與倉儲使用，此為訴願人所不爭之事實，且系爭建築物內設有攪拌機二臺（各為二·五HP、一HP）、烤箱二臺（二〇KW）、冷凍庫一臺（三HP）、冰箱一臺（一HP）、包裝封口機一臺（〇·五KW、一一〇V）、攪拌器一臺（一HP），此有本府建設局九十年四月十七日加強取締違章工廠勘查紀錄表影本附卷可稽。

四、查本案系爭建物係位於住宅區，核准用途為「集合住宅」，係屬前揭建築法第七十三條執行要點規定之H類第二組供特定人住宿之場所，訴願人於該址未經申請領得變更使用執照，即違規使用為經營麵包烘焙業務之場所（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，洵堪認定。是原處分機關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，並衡酌其違規作為麵包烘焙業務使用之情節，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，並勒令停止違規使用之處分，並無不合。至訴願人主張本府建設局曾派員實地勘查認定以訴願人所使用之土地面積及電力容量均未達辦理工廠登記之範疇；稅捐處亦認定訴願人租賃處所並無對外營業之事實，僅提供門市儲存物品與內部使用之產品，無須另再申請增設之必要；訴願人向本市商業管理處申辦營業等相關執照事宜，該處之認定與稅捐處同；訴願人曾主動向各相關單位詢問是否需申請合於法令之證照，因租賃之場所面積與設施未

達工廠登記之規範，所得之答覆均為不需重新登記、變更及認定等節，皆係屬應否辦理營利事業登記或變更登記及應否辦理工廠設立登記等情，尚不能據為本件訴願人違反建築法免罰之理由，訴願人主張顯有誤解。準此，原處分並無不合，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 薛明玲

委員 楊松齡

委員 王惠光

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 劉興源

委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 年 十 一 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：臺北市大安區和平東路三段一巷一號）