

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六月十二日北市工建字第九〇四三三五〇六〇〇號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分。

事 實

- 一、本市信義區〇〇街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七十七使字第XXXX號使用執照，核准用途為「集合住宅」，訴願人於該址領有本府核發之北市建商公司(90)字第XXXXXX號營利事業登記證，核准營業項目為1.一般廣告服務業2.景觀、室內設計業展覽服務業3.國際貿易業。因經人檢舉訴願人實際經營木器加工業，本府建設局於九十年五月十日現場勘查結果現場有作業並有鋸臺一臺（一又二分之一HP）、空壓機一臺（一HP）、廠房十八坪，乃以九十年五月二十二日北市建一字第九〇二二五四七七〇〇號函移請原處分機關建築管理處等相關機關依權責查處。案經本府審認訴願人經營登記範圍外之木器加工業務，涉有違反公司法第十五條規定之嫌，乃以九十年六月四日府建商字第〇〇五一五九八〇〇號函移送臺灣臺北地方法院檢察署依法偵查，並副知原處分機關等相關機關。
- 二、嗣經原處分機關審認系爭建築物之使用者即訴願人，未經領得變更使用執照擅自違規使用為木器加工業，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，以九十年六月十二日北市工建字第九〇四三三五〇六〇〇號函處以訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止違規使用，該函於九十年六月二十日送達。訴願人不服，於九十年七月十六日經由原處分機關向本府提起訴願，九十年十一月一日、九十一年一月十一日補充訴願理由及資料，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8873869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、本件訴願及補充理由略謂：市府建設局於九十年五月十日派員至現場勘查時，當天確實有木工師傅於現場訂製長型木盒，惟該木盒並非供出售營利，亦非訴願人公司之營業項目或範圍，係因訴願人甫於九十年三月五日簽訂房屋租賃契約承租系爭房屋，並於四月二十六日獲市府核發北市建商公司(90)字第XXXXXX號營利事業登記證，因公司剛成立裝潢；又因訴願人營業項目包括展覽服務業，經營展覽會場上之攤位設計及現場佈置安裝，所需用之支撑鋁架係屬環保材料可拆卸安裝，拆卸後需用長型木盒收納，且因所需木盒數量較多，為節省成本及搬運之便，由木工師傅至公司裁製木條、木板釘製木盒，系爭房屋僅作為辦公室使用，且訴願人即無再有任何木器加工之行為，此由市府建設局九十年五月三十日下午三時再至訴願人現場稽查時，現場已無任何木器加工行為即可證明訴願人確無經營木器加工業之違規行為。

三、卷查本府建設局於九十年五月十日現場勘查時，系爭建物現場確有木器加工作業並有鋸臺一臺（一又二分之一HP）、空壓機一臺（一HP），此有經訴願人公司員工○○○簽名之本府建設局加強取締違章工廠勘查紀錄影本附卷可稽，並為訴願人所不爭執。是原處分機關依前揭勘查記錄，認訴願人將核准為「集合住宅」（H-2）使用之建築物違規使用為「木器加工業」（C-2），跨類跨組違規變更使用所為處分，尚非無據。

四、惟查本府建設局復於九十年五月三十日十五時至系爭建物現場稽查，經查該商業稽查紀錄表載明：「……實際經營情形：一、……自九十年四月四日開始營業，每天營業時間自上午九時至下午六時止，僱用員工六人……。四、現場消費（者）行為說明：

稽查時現場為展覽景觀設計公司，地下○○樓為辦公室使用，○○樓為放置環保設計材料。稽查址為接受客戶訂單、繪圖、設計構思之場所，再由土城合作廠商載運已加工之材料至展覽處組裝，現場並無加工之情事。……」足見九十年五月三十日系爭建物現場已無加工情事，再徵諸訴願人所檢附之照片十二幀中關於裝潢施工、製作長型木盒時以及現時系爭場所營業使用、已製作完成之長型木盒置放鋁管之情形和展覽會場使

用鋁管搭設之場景，則訴願人所訴稱本府建設局於九十年五月十日現場勘查時現場之木器加工乃為裝潢及製作展覽會場使用之木盒之情形，係暫時之情形並非營業之業務乙節，是否屬實，即有再予查證之必要；且本府建設局二次稽查事實似有未符，原處分機關本於職權應就上述事項再予查明，然遍查全卷，未見有進一步查證之資料附卷，致本案違規情節仍有未明。則原處分機關遽以核認訴願人未經領得變更使用執照擅自違規使用系爭建築物為木器加工業，尚嫌率斷。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第八十一條之規定，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 王惠光
委員 陳敏
委員 曾巨威
委員 曾忠己
委員 劉興源
委員 黃旭田

中華民國 九十一 年 二 月 七 日市長 馬英九 公假

副市長 歐晉德 代行
訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行