

訴願人 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，不服原處分機關九十一年九月十二日北市工建字第0九一三二三〇八〇〇號函所為處分，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五十日內另為處分。

事 實

緣訴願人所有本市文山區〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇號地下〇〇樓建築物，位於保護區，領有原處分機關核發之九一使字第 XXX 號使用執照，核准用途為「倉庫、儲藏室」，供案外人〇〇〇開設「〇〇茶坊」。經本市商業管理處於九十一年七月十九日十四時二十五分至現場進行商業稽查，發現「〇〇茶坊」有經營餐館及茶葉買賣業務之情事，乃以九十一年八月三十日北市商三字第0九一六五六六三九〇〇號函副知原處分機關等機關查處。嗣原處分機關審認系爭建築物未經申請核准擅自變更使用為「〇〇茶坊」經營餐館及茶葉買賣業務，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，以九十一年九月十二日北市工建字第0九一三二三〇八〇〇號函處以所有權人即訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止違規使用，上開處分書於九十一年九月十六日送達。訴願人不服，於九十一年十月十四日向本府提起訴願，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。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。」

內政部九十一年十月二十二日臺內營字第0九一〇〇八六三四七號令

修正之建築法第七十三條執行要點第一點規定：「依本法條規定，建築物之使用應按其使用強度及危險指標分類、分組，類組定義如附表一，使用項目舉例如附表二。附表二未舉例者，由直轄市、縣（市）主管建築機關依附表一使用類組定義增列，並定期每季報請中央主管建築機關備查。建築物變更使用類組或有建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施之變更者，應申請變更使用執照。」

附表一 建築物使用分類

類別	類別定義	組別	組別定義
B	供商業交易、陳列展售、娛樂餐飲、消費之場所。	B-3	供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所。
類	。		
C	供儲存、包接、製造、修理物品、之場所。	C-1	供儲存、包裝、製造一般物品之場所。
類	倉儲	庫	
G	供商談、接洽、處理一般事務或一般門診、零售、日常服務之場務。	G-3	供一般門診、零售、日常服務之場所。
類	。		

附表二 使用項目舉例表（節錄）

類組	使用項目	舉例

B-3	樓地板面積在三百平方公尺以上之下列場所：餐廳、飲食店、一般 咖啡館（廳、店）（無服務生陪侍）、飲茶（茶藝館）（無服務生 陪侍）
C-	倉庫（倉儲場）、車庫、停車場、停車塔、停車空間、洗車場、汽 車商場（出租汽車、計程車營業站）、書庫、貨物輸配所、電信機 器室（電信機房）、電視（電影、廣播電臺）之攝影場（攝影棚、 播送室）、實驗室。
G-3	樓地板面積在三百平方公尺以下之下列場所：餐廳、飲食店、一般 咖啡館（廳、店）（無服務生陪侍）、飲茶（茶藝館）（無服務生 陪侍）

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) 研商建築法第九十條、第九十一條規定之處罰
對象執行疑義案。決議：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、本件訴願理由略以：

爰建築法第七十三條後段規定，須有從甲變乙之「變更使用」行為，
且未經申請變更始有構成之可能。惟訴願人所有地下一樓現仍維持倉
庫及儲藏室使用，並未完全變成他用，是故無「變更使用」之行為。
原處分不查，遽予論處違規使用，無法接受。

三、卷查訴願人所有本市文山區○○路○○段○○巷○○號地下○○樓建 築物，位於保護區，領有原處分機關核發之九一使字第0五0號使用 執照，核准用途為「倉庫、儲藏室」。復查本件原處分機關審認訴願 人所有系爭建築物違反建築法第七十三條後段規定，係以本市商業管 理處九十一年八月三十日北市商三字第0九一六五六六三九00號函 為據。依據該函所述該處九十一年七月十九日十四時二十五分於系爭 建築物所為商業稽查，認定「○○茶坊」於系爭建築物實際經營餐館 及茶葉買賣業務，原處分機關乃審認系爭建築物有由原經核准用途之 「倉庫、儲藏室」，屬前揭建築法第七十三條執行要點規定C類第二

組供儲存、包裝、製造一般物品之場所，未經申請辦理變更使用執照，即違規使用為餐館及茶葉買賣（原處分機關於答辯書中認定係屬B類第三組供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所。），而有跨類跨組使用之情事。有本市商業管理處九十一年七月十九日十四時二十五分之商業稽查紀錄表附卷可稽。

四、惟查前揭本市商業管理處九十一年七月十九日十四時二十五分之商業稽查紀錄表，其關於稽查地點之記載係為「文山區○○路○○段○○巷○○號○○樓」，並於實際營業情形中載明營業樓層共一層共約四十坪，則本件違規使用為餐館及茶葉買賣業務之地點，是否僅限本市文山區○○路○○段○○巷○○號○○樓？有否包含系爭本市文山區○○路○○段○○巷○○號地下○○樓建築物？遍觀全卷均無明確事證，則原處分機關遽以認定系爭地下一樓建築物未經申請核准擅自跨類跨組變更使用之違規情事，自不無斟酌之餘地，訴願人執此指責，非無理由。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關查明後於收受決定書之次日起五十日內另為處分。又依據首揭修正後建築法第七十三條執行要點使用項目舉例表所示，樓地板面積在三百平方公尺以上及以下之餐館，係分屬B類第三組及G類第三組，則原處分機關於再行查證系爭建築物之使用情形時，亦應注意其營業樓地板面積與劃定使用分類之關係，併予指明。

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 楊松齡
委員 王惠光
委員 陳 敏
委員 曾巨威
委員 曾忠己

中華民國九十一年十二月四日

市長 馬英九 休假
副市長 歐晉德 代行
訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

