

訴 請 人：○○股份有限公司

代 表 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市政府工務局

訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關 93 年 11 月 16 日北市工建字第 09354467200 號

函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣本市內湖區○○路○○號○○樓建築物，領有原處分機關核發之 87 使字第 XXX 號使用執照，位於工二區，核准用途為「公害輕微之工業」，供訴願人開設「台灣○○」，領有統一編號 XXXXXXXX 號公司登記，登記營業項目為資料儲存及處理設備製造業等 21 項業務。經本市商業管理處於 93 年 11 月 2 日 15 時 30 分至該址進行商業稽查時，查得訴願人經營家具、寢具

、廚房器具、裝設品零售業務，乃以 93 年 11 月 3 日北市商三字第 09334671000 號函通知原處分

機關等相關單位依權責辦理。案經原處分機關審認系爭建築物未經核准擅自變更使用為百貨商場（商業類第 2 組），違反建築法第 73 條第 2 項規定，爰依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定

，以 93 年 11 月 16 日北市工建字第 09354467200 號函處系爭建築物使用人即訴願人新臺幣（以

下同）6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內停止違規使用，逾期未停止違規使用依法連續處罰（案經原處分機關以 94 年 1 月 26 日北市工建字第 09333729900 號函通知訴願人略以：「主旨：補充並更正 93 年 11 月 6 日（應係 16 日，復經原處分機關以 94 年 4 月 27 日北市工建字第 0

9452227700 號函更正在案）北市工建字第 09354467200 號函……說明……二、又旨掲行政處分說明欄四及正本欄補充記載『代表人：○○○』，更正主旨欄『停止違規使用，逾期未停止違規使用依法連續處罰』為『改善恢復原狀或補辦手續』。」）上開函於 93 年 11 月 23 日送達，訴願人不服，於 93 年 12 月 27 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、依建築法第2條第1項之規定，建築之主管機關在直轄市為直轄市政府。惟查本府業依行政程序法第15條及臺北市政府組織自治條例第2條規定，以93年2月2日府工建字第0930

3624001號公告，將建築法中有關本府權限事項委任原處分機關辦理。又本件訴願人於93年12月27日提起訴願，距原處分書送達日期（93年11月23日）已逾30日，惟訴願人所

在地為臺中市，依訴願扣除在途期間辦法第2條規定，扣除在途期間4日，故無訴願逾期問題，合先敘明。

二、按建築法第73條第2項規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。……」第91條第1項第1款規定：「有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除：一、違反第73條第2項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者。」

建築物使用類組及變更使用辦法第2條第1項、第2項規定：「建築物之使用類別、組別及其定義，如下表（節錄）：

類別	類別定義	組別	組別定義
B 類	商業類 供商業交易、陳列 展售、娛樂、餐飲 、消費之場所。	B-2	供商品批發、展售或商業交 易，且使用人替換頻率高之 場所。
C 類	工業、 倉儲類 供儲存、包裝、製 造、檢驗、研發、 組裝及修理物品之 場所。	C-1	供儲存、包裝、製造、檢驗 、研發、組裝及修理工業物 品，且具公害之場所。

.....」

「前項建築物使用類組之使用項目表如附表1。」

附表1 建築物使用類組使用項目表

類組	使用項目舉例
B-2	<p>1. 百貨公司（百貨商場）商場、市場（超級市場、零售市場、攤販集中場）、展覽場（館）、量販店、批發場所（倉儲、批發、一般批發、農產品批發）。</p> <p>2. 樓地板面積在 500m²以上之下列場所：店舖、一般零售場所、日常用品零售場所。</p>
C-1	<p>1. 變電所、飛機庫、汽車修理場（車輛修理場所、修車廠、修理場、車輛修配保管場、汽車站房）。</p> <p>2. 特殊工作場、工場、工廠（使用動力超過 15 匹馬力或電熱超過 60 千瓦之作業廠房）、自來水廠、屠（電）宰場、發電場、施工機料及廢料堆置或處理場、廢棄物處理場、污水（水肥）處理貯存場。</p>

原處分機關處理違反建築法事件統一裁罰基準第 3 點第 16 項規定：「……三、本局處理違反本法（建築法）之統一裁罰基準如下表（節錄）：

項 次	16
違 反 事 件	建築物擅自變更類組使用。
法 條 依 據	第 91 條第 1 項（第 1 款）
統一裁 罰基 準	B2 類組
（新臺 幣：元	500m ² 以上未達 2000m ²
）或其 他處 罰	第 1 次 處 6 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。
	第 2 次 處 6 萬元罰鍰，並限期停止違規使用。

第 3 次	處 12 萬元罰鍰，並限期停止違規使用。
第 4 次起	處 20 萬元罰鍰，並限於收受處分書之日起停止 違規使用。
裁罰對象	第 1 次處使用人，並副知建築物所有權人。 第 2 次以後處建築物所有權人、使用人。

三、本件訴願理由略以：

系爭建築物只核准供儲存、包裝、製造、修理物品類使用，惟訴願人所營事業係以在網路上完成交易，並不以現場挑選議定交易內容為要，故系爭場所並無大型百貨商場內人潮聚集之特點。再者，原處分機關所依據之稽查紀錄內，對於系爭場所是否有使用替換頻率高之情形，並無具體描述，則原處分所依據之事實非屬客觀，當不足採。系爭建築物僅供訴願人儲存、辦公之用，消費者至現場均為臨時性之探訪，訴願人為何要對於他人造成之事實負其責任，實無道理。又該區段內違法使用之情形比比皆是，何以單獨處罰訴願人？原處分機關應本於平等原則執法，故請將原處分撤銷。

四、卷查本市內湖區○○路○○號○○樓建築物，位於工二區，領有原處分機關核發之 87 使字第 XXX 號使用執照，核准用途為「公害輕微之工業」，依前揭建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條及附表 1 建築物使用類組使用項目表之規定，係屬 C 類（工業、倉儲業）第 1 組（C-1）供儲存、包裝、製造、檢驗、研發、組裝及修理工業物品，且具公害之場所。系爭建築物使用人即訴願人於該址營業開設「台灣○○」，經本市商業管理處於 93 年 11 月 2 日 15 時 30 分至該址進行商業稽查時，查獲訴願人有提供各式家具、廚具、

沙發、床組及衛浴設備等商品展示，供消費者選購之情事，此有原處分機關核發之使用執照存根及經訴願人所屬現場工作人員○○○簽名之商業稽查紀錄表等影本附卷可稽。復查訴願人於系爭建築物未經許可擅自變更使用系爭建築物之使用用途為百貨商場，依前揭建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定，係屬 B 類（商業類）之第 2 組（B-2），為供商品批發、展售或商業交易，且使用人替換頻率高之場所，使用項目列舉之「百貨商場」。是訴願人未經核准擅自變更使用系爭建築物之違章事實，洵堪認定。

五、查本件原處分機關認定系爭建築物屬何種類組之使用，係以訴願人實際經營業務之性質，依前揭建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條及建築物使用類組使用項目表之規定，據以判定該建築物之使用用途歸屬於何種類組。按前揭建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定，商業類第 2 組（B-2）之場所係指供商品批發、展售或商業交易，且使用人

替換頻率高之場所。經查卷附前開商業稽查紀錄表記載：「……實際營業情形：一、實際經營傢俱類之買賣零售業務，自 91 年 7 月 1 日開始營業，每天營業時間自 10 時至 21 時止

，僱用員工 15 人，營業樓層 1 層，計約 200 坪。……四、現場經營型態：1. 稽查時營業中，現場為展示中心，展示各式之傢俱、廚具、沙發、床組及衛浴設備。2. ……現場僅提供商品之展示，客戶可於現場觀賞後下單購買，亦可於網路下單購買，至於客戶下單後，商品則直接由……傢俱廠商直接出貨。3. ……該公司實際僅從事傢俱類之買賣業務。……」且該商業稽查紀錄表亦經訴願人現場工作人員○○○簽名確認屬實。是依該商業稽查紀錄表記載可知，訴願人實際係經營家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業，其銷售對象為不特定之消費者，是依系爭建築物實際使用性質觀之，核屬上開建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條所規定商業類第 2 組（B-2）之供商品展售、商業交易且使用人替換頻率高之場所，是訴願人主張系爭建築物之使用非屬人潮聚集之百貨商場業，且系爭建築物實際僅供儲存、辦公之用及原處分機關所依據之商業稽查紀錄表並無具體描述使用人替換頻率高之程度為何云云，應係誤解法令，不足採據。至訴願人主張同區段內亦有其他違法使用之情形，何以單獨處罰訴願人，原處分機關應本於平等原則執法，故原處分應撤銷乙節，按要求對相同之事件為相同之處理，僅限於合法之行為，不法行為應無平等原則之適用，訴願人上開主張，顯屬誤解，核無可採。從而，原處分機關以訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定，並衡酌其違規情節，依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定

，處以訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善或補辦手續，並無不合，應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠
副主任委員 王曼萍
委員 陳 敏
委員 曾巨威
委員 曾忠己
委員 陳淑芳
委員 林世華
委員 蕭偉松
委員 陳石獅
委員 湯德宗
委員 陳立夫

委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 5 月 19 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 2 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 3 段 1 巷 1 號)