

訴願人：○○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94年5月19日北市工建字第09452475700號函之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣本市文山區○○路○○段○○號○○樓建築物，位於住宅區，領有原處分機關核發之70使字第XXXX號使用執照，核准用途為「店舖」，由訴願人營業使用。前經本市商業管理處於94年4月18日派員至上址進行商業稽查，查認訴願人經營其他批發業（棺木），爰以94年

4月26日北市商三字第09430974800號函通知原處分機關等依權責處理。案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核准擅自變更使用為商業類第2類之其他批發業（棺木），違反建築法第73條第2項規定，乃依同法第91條第1項第1款規定，以94年5月19

日北市工建字第09452475700號函處訴願人新臺幣（以下同）6萬元罰鍰，並限於文到次日起3個月內改善。上開處分函於94年5月24日送達，訴願人不服，於94年5月30日經由原處

分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按建築法第2條第1項規定：「主管建築機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。」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 1 條規定：「本辦法依建築法（以下簡稱本法）第 73 條第 4 項規定訂定之。」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 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。
G 類	辦公 、服 務類 場所。	G-3	供一般門診、零售 、日常服務之場所 。

「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	1. 百貨公司（百貨商場）商場、市場……批發場所（倉 儲批發、一般批發、農產品批發）。	
G-3	樓地板面積未達 500m ² 之下列場所：店舖、一般零售 場所、日常用品零售場所、便利商店。	

本府 93 年 2 月 2 日府工建字第 09303624001 號公告：「主旨：公告委任本府工務局辦理建築管理業務之事項，自中華民國 93 年 1 月 20 日起實施。……公告事項：一、本府依建築法規定主管之建築管理業務之事項，自 93 年 1 月 20 日起依規定委任本府工務局辦理…
…」

二、本件訴願理由略以：

訴願人公司實際坪數為 107.46 平方公尺，未達 500 平方公尺，故非屬商業類 B-2 組。

三、查系爭建築物核准用途為「店舖」，依前揭建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條建築物使用分類等附表規定，係屬 G 類第 3 組供一般門診、零售、日常服務之場所。訴願人於系爭地址經查獲其營業場所販售西式的各式棺木，以批發為主，實際經營其他批發業，此有經訴願人現場工作人員○○○簽名之臺北市商業管理處商業稽查紀錄表影本等附卷可稽。復查訴願人未經許可擅自變更系爭建築物之使用用途為其他批發（棺木）業務，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。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。

四、至訴願人主張其實際使用面積未達 500 平方公尺，非屬商業類 B-2 組云云。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。經查卷附之商業稽查紀錄表記載：「……實際營業情形：一、實際經營棺木零售、批發業務……四、現場經營型態：1. 稽查時營業中，現場置有西式的各式棺木待售中，主要以販售棺木為主，以批發為主，亦有零售。……」是依前開商業稽查紀錄表記載可知，訴願人實際經營棺木批發業，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）之供商品批發、展售或商業交易，且使用人替換頻率高之場所。訴願主張，應係誤解法令，不足採據。從而，原處分機關以訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定，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，並無不合，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 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（公出）

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 陳立夫

委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 10 月 5 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)