

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關民國 102 年 10 月 14 日北市都建字第 10283127300 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市信義區○○路○○巷○○弄○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 61 使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為「集合住宅」（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 H 類住宿類第 2 組，H-2 供特定人長期住宿之場所）。訴願人於該址營業，經本市商業處於民國（下同）102 年 4 月 12 日派員前往上址查察，經查認訴願人於現場經營經濟部公司行號營業項目代碼表定義之布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業，乃當場製作商業稽查紀錄表，並以 102 年 4 月 25 日北市商三字第 10233266300 號函請原處分機關所屬臺北市建築管理工程處依權責處理。嗣經原處分機關審認訴願人未經核准擅自將系爭建物違規使用為批發業（屬上揭辦法第 2 條規定之 B 類商業類第 2 組，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），涉有跨類組變更使用之情事，違反建築法第 73 條第 2 項前段規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 102 年 5 月 14 日北市都建字第 10278250900 號函處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限期文到次日起 3 個月內改善或補辦手續，該函於 102 年 5 月 16 日送達。嗣原處分機關所屬本市建築管理工程處會同本市商業處於 102 年 9 月 6 日現場會勘，經本市商業處查認系爭場所仍經營布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業。原處分機關爰再以 102 年 10 月 14 日北市都建字第 10283127300 號函命訴願人於文到次日起 30 日內改善或補辦手續。該函於 102 年 10 月 16 日送達，訴願人不服，於 102 年 11 月 5 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。

理由

一、按建築法第 2 條第 1 項規定：「主管建築機關.....在直轄市為直轄市

政府……。」第 73 條第 2 項前段及第 4 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九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。」「第二項建築物之使用類組、變更使用之條件及程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」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六萬元以上三十萬元以下罰鍰，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、違反第七十三條第二項規定，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）第七十三條第四項規定訂定之。」第 2 條第 1 項及第 2 項規定：「建築物之使用類別、組別及其定義，如附表一。」「前項建築物之使用項目舉例如附表二。」

附表一、建築物之使用類別、組別及其定義（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。
H 類	住宿類	供特定人住宿之場所。	H-2	供特定人長期住宿之場所。

附表二、建築物使用類組使用項目舉例（節錄）

類組	使用項目舉例
B-2	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）……批發場所（倉儲批發、一般批發、農

	產品批發)等類似場所……。
H-2	1. 集合住宅、住宅……。

臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準第 3 點規定：「違反本法之統一裁罰基準如附表。」

附表 違反建築法事件統一裁罰基準表（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（ 新臺幣：元）或 其他處罰	分 類 B2 組 第 1 次 處 12 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。 第 2 次 處 24 萬元罰鍰，並限期停止違規使用。 ……
裁罰對象	一、第 1 次處使用人，並副知建築物所有權人……。 二、第 2 次以後處建築物所有權人、使用人。

臺北市政府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告：「……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 95 年 8 月 1 日起依規定委任本府都市發展局辦理……。」

二、本件訴願理由略以：本市商業處於 102 年 4 月 12 日稽查時，訴願人當時係以公司營業登記證登載之營業項目說明，並不知系爭場所不能作一般批發業，目前系爭場所並未經營批發業。

- 三、查系爭建物領有 61 使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為「集合住宅」（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 H 類住宿類第 2 組）。訴願人未經核准擅自將系爭建物違規使用為批發業（屬同辦法第 2 條規定之 B 類商業類第 2 組），涉有跨類組變更使用之事實，有 61 使字第 xxxx 號使用執照存根、本市商業處 102 年 4 月 12 日商業稽查紀錄表及本市建築管理工程處 102 年 9 月 6 日會勘紀錄表等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張本市商業處於 102 年 4 月 12 日稽查時，訴願人當時係以公司營業登記證登載之營業項目說明，並不知系爭場所不能作一般批發業，目前系爭場所並未經營批發業云云。查本市商業處 102 年 4 月 12 日商業稽查紀錄表載以：「.....營業中.....※消費方式或其他補充說明事項：(1)現場擺放數 10 袋客人預訂之成衣，另有 8 位員工於電腦處理客付（戶）之訂單及 3 位員工分類包裝預訂之服飾後送至客戶。(2)進貨服飾每件約 400 元~500 元，批發服飾每件約 600 元~800 元。六、稽查結果：現場經營經濟部公司行號營業項目代碼表定義之布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業.....。」並經訴願人負責人○○○簽名確認，足認訴願人營業場所係作為批發業場所。復查本市建築管理工程處 102 年 9 月 6 日會勘紀錄表記載：「.....商業處表示：現場該公司堆放 10 袋成人服飾，並有數人於電腦前處理訂單＜網路＞...現場系（係）經營布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業，並由貨運公司代運至顧客處。」顯見系爭場所仍為經營批發業之場所。訴願主張，不足採據。惟本件原處分機關業以 102 年 5 月 14 日北市都建字第 10278250900 號函第 1 次裁罰訴願人，則依前揭建築法第 91 條第 1 項第 1 款及統一裁罰基準規定，本次原處分機關本應對訴願人之第 2 次違規行為處罰鍰，並限期停止違規使用；然原處分機關卻僅命訴願人限期改善或補辦手續，雖與前揭規定不符，惟基於不利益變更禁止原則，原處分應予維持。
- 五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 丁 庭 宇
委員 蔡 立 文
委員 王 曼 萍
委員 劉 宗 德

委員 紀 聰 吉
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯

中華民國 103 年 1 月 16 日

市長 郝龍斌公假

副市長 陳雄文代行

法務局局長 蔡立文決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（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）