

訴 願 人 ○○○ (○○花藝社負責人)

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，不服原處分機關八十八年一月十一日北市工建字第八八三〇〇七五二〇〇號書函之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣原處分機關所屬建築管理處（以下簡稱建管處）依據本市○○○路捷運○○站附近居民八十八年一月四日陳情檢舉，謂本市信義區○○○路○○段○○、○○、○○號一連三戶之○○、○○樓搬來殮葬相關服務業，終日將喪禮用品運進運出，造成居民不便，而該區屬臺北市土地使用分區管制規則第三之一種住宅區，不得開設殮葬相關服務業，要求對業者查處云云。案經建管處派員於八十八年一月八日至現場會勘，發現上開系爭XXX、XXX、XXX號建物一樓業者將其作為喪禮用鮮花及花牌用品加工場所，設有大型冰櫃，冰櫃內裝鮮花，二樓為辦公室及喪禮用品堆放區，一樓內部隔間已拆除，○○號○○樓為○○推廣中心，並無喪禮用品，乃作成會勘紀錄。並告知業者應依建築法第七十三條及第七十七條規定辦理。
- 二、案經原處分機關查明系爭建物領有原處分機關核發之使字第XXXX號使用執照，使用分區為「住宅區」，其建築物第一、二層原核准用途為集合住宅。訴願人未經核准，即將該建物違規使用為喪葬用鮮花、花牌等用品加工場所及設置大型冷凍庫，違反建築法第七十三條規定，乃依同法第九十條第一項規定，以八十八年一月十一日北市工建字第八八三〇〇七五二〇〇號書函處以訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止使用。訴願人不服，於八十八年一月二十九日向本府提起訴願，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...非經領得變更使用執照，不得變更其使用。」第九十條第一項規定：「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。.....不停止使用...者得連續處罰。」
臺北市土地使用分區管制規則第五條規定：「本市都市計畫範圍內土地及建築物之使用，依其性質、用途，分為左列各組.....二、第二組：多戶住宅。.....十九、第十九組：一般零售業甲組。....」

臺北市土地使用分區管制規則第五條土地及建築物使用組之使用項目規定：「……二、第二組：多戶住宅……(二)集合住宅……十九、第十九組：一般零售業甲組……(八)鮮花、禮品。……」

二、本件訴願理由略謂：

(一)訴願人於系爭建築物經營○○花藝社，並經臺北市政府於八十八年一月十六日核發營利事業登記證在案，營業項目包括花卉零售、花藝設計、景觀、室內設計等，故絕非僅經營喪葬用鮮花，遭鄰居誤會以為是經營葬儀社。原處分機關不察，誤以市民檢舉，即予科處罰鍰，實感冤抑。

(二)訴願人經營之○○花藝社，既屬合法並取得營利事業登記證，即無違反建築法第七十三條規定之可言，更不應依建築法第九十條第一項科處罰鍰，請撤銷原處分。

三、卷查本件系爭建築物，領有原處分機關核發之 63 使字第 XXXX 號使用執照，使用分區為「住宅區」，其建築物第一、二層使用用途為集合住宅，此有使用執照存根影本附卷可稽。訴願人未經申請核准，即變更使用為喪禮用鮮花、花牌等用品加工場所及設置大型冷凍庫，經市民檢舉，並經原處分機關派員現場勘查違規使用屬實。依臺北市土地使用分區管制規則第五條土地及建築物使用組之使用項目規定，蕃薯藤花藝社實際經營之鮮花、禮品業務屬第十九組「一般零售業甲組」，但系爭建築物原核准用途係屬第二組多戶住宅之集合住宅。兩者除用途分屬不同組別外，其性質及設立標準亦明顯不同，是訴願人將系爭原核准用途屬第二組之集合住宅之建物，擅自變更使用之違章事證明確，足堪認定。

四、雖訴願人主張○○花藝社業已合法取得營利事業登記證，並無違反建築法規定，不應科處罰鍰云云。惟查本府建設局曾於八十八年一月六日及八日派員至○○花藝社現場稽查，發現該花藝社主要經營花卉之買賣，稽查時並未發現祭祀用品買賣，冰庫供鮮花冷藏保鮮之用，未作其他用途。惟經查明該商號雖已向該局送件申辦登記，然於未核准之前即先行對外經營花卉零售業，違反商業登記法第三條規定。建設局並將上開稽查情形以八十八年一月二十七日北市建一字第八八二〇三八七七函知建管處，謂該○○花藝社違反商業登記法第三條規定。該局將依商業登記法第三十二條規定，命令行為人應即停業外，並科處行為人罰鍰處分（註：建設局嗣以八十八年二月十三日北市建一字第八八二〇一八七四號函命令訴願人應即停業外，並處訴願人新臺幣九千元罰鍰）。本件訴願人既未申請變更使用執照，即擅自變更上開系爭建築物使用用途，自己違反建築法第七十三條後段規定。又本件原處分機關係處罰訴願人八十八年一月八日以前之建物違規使用行為，則訴願人縱於事後完成營利事業登記，亦難阻卻本件違規事實之成立。訴願所辯，不足採據。從而原處分機關對訴願人處以罰鍰並勒令停止使用之處分，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，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 楊松齡

委員 薛明玲

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 黃旭田

委員 劉興源

中 華 民 國 八 十 八 年 六 月 二 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如認原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向內政部提起再訴願，並抄副本送本府。

（內政部地址：臺北市徐州路五號）