

訴 願 人 ○○股份有限公司大安分公司

代 表 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，不服原處分機關九十一年三月八日北市工建字第0九一五二四七八三00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

- 一、緣本市大安區○○路○○段○○巷○○號○○樓建築物，位於住宅區，領有原處分機關核發之七五使字第XXXX號使用執照，原核准用途為「一般零售業」。訴願人於該址領有本府核發之北市建一公司(90)字第XXXXXX號營利事業登記證，核准營業項目為：「1、F102010冷凍食品批發業。2、F102040飲料批發業。3、F102050茶批發業。4、F102060乳品批發業。5、F102070罐頭食品批發業。6、F102080脫水食品批發業。7、F102090醃漬食品批發業。8、F102100糖果批發業。9、F102110烘焙食品批發業。10、F102120糖類批發業。11、F102130調味品批發業。12、F102140粉條類食品批發業。13、F102150食用冰批發業。14、F102160輔助食品批發業。15、F203010食品、飲料零售業。16、F401010國際貿易業。」
- 二、本府建設局於九十年十二月十九日下午至現場商業稽查，發現上開建築物現場為辦公室，並設有冰庫供○○系列產品倉庫使用之情事，經本市商業管理處以九十年十二月二十八日北市商三字第0九0六六八三五七00號函請原處分機關及相關機關依職權查處。嗣原處分機關審認訴願人未經申請核准，擅將系爭建築物變更使用為倉儲業（C類第二組），已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，以九十一年三月八日北市工建字第0九一五二四七八三00號函處使用人即訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止倉儲業之違規使用。訴願人不服，於九十一年三月二十九日向本府提起訴願，九十一年八月五日補充訴願理由，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。」

建築法第七十三條執行要點第一點規定：「依本法條規定，建築物非經領得變更使用執照，不得變更其使用。建築物使用應按其使用強度及危險指標分類、分組，如附表一。附表一未列舉之使用項目，由直轄市、縣（市）主管機關依使用類組定義認定之，並定期每季報請中央主管建築機關備查。」

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）……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。……」

經濟部公司行號營業項目代碼表（節錄）：「營業項目代碼：F 1 0 2 0 1 0 營業項目：冷凍食品批發業定義內容：冷凍食品批發之行業。包括冷凍點心、冷凍麵糰、冷凍蔬菜、冷凍漢堡肉、冷凍火鍋用料、冷凍裹麵油炸食品、冷凍料理燒烤食品等。」「營業項目代碼：F 1 0 2 0 6 0 營業項目：乳品批發業定義內容：各種乳品批發之行業，如乾酪、乳酪、鮮乳、乳油、煉乳、乳粉、冰淇淋、高脂乳、調味乳、脫脂乳、醱酵乳、乾酪素、低脂乳、保久乳、冰淇淋粉、合成乳、還原乳及其他乳製品等。」「營業項目代碼：F 1 0 2 1 5 0 營業項目：食用冰批發業定義內容：各種食用冰製品（如冰棒）批發之行業。」「營業項目代碼：G 8 0 1 0 1 0 營業項目：倉儲業定義內容：提供各種堆棧、棚棧、一般倉庫、冷藏庫、保稅倉庫等倉儲以供貨物存放之行業。」

二、本件訴願理由略謂：

- （一）訴願人係以銷售〇〇乳酸菌飲料及乳製品為主要業務，所有商品或直接於店面販售或依客戶需求派業務員配送至客戶所指定地點，此皆屬一般零售商業行為，與倉儲業務內容明顯不同。
- （二）由於乳酸菌及新鮮乳製品不同於一般商品，必須冷凍保存，訴願人設置冷藏庫係為保存商品，並非擅自變更建築物使用用途，從事倉儲業行為。此與一般超商或雜貨店於店內雖設置冷凍櫃但並未視同從事倉儲業，實為同理。訴願人難以信服，請求撤銷原處分。

三、卷查系爭建物之核准用途為「一般零售業」，依前揭建築法第七十三條執行要點之附表一「建築物使用分類」規定，屬G類（辦公服務類）第三組（G－3），為供一般零售之場所。本府建設局於九十年十二月十九日下午至現場商業稽查，發現上開建築物現場設有冰庫作倉庫使用，供〇〇系列產品領貨及販售之情事，則訴願人實際從事之倉儲業務屬C類（工業、倉儲類）第二組（C－2），為供儲存、包裝、製造一般物品之場所

，二者分屬不同類別、組別，自不得擅自跨類跨組變更使用；此有原處分機關核發之七五使字第 XXXX 號使用執照存根及經訴願人之現場工作人員○○○簽名之本府建設局商業稽查紀錄表等影本附卷可稽。原處分機關據以認定訴願人未經核准，擅自將系爭建築物變更使用為倉儲業，尚非無據。

四、惟查依訴願人檢附之營利事業登記證影本資料，其核准營業項目包括：「F102010 冷凍食品批發業、F102060 乳品批發業及 F102150 食用冰批發業」等，則訴願人為經營上開業務之需要，於系爭建物除做辦公室使用外，合理範圍內另設置冰庫以保存冷凍食品或乳品等，是否即得認定變更使用為倉儲業，不無疑義？又遍觀全卷並無現場照片或其他佐證資料可供認定，則系爭建築物是否確有變更為倉儲業使用，自有斟酌之餘地。本件原處分機關逕以系爭建築物設有冰庫供○○系列產品之存放使用，即認定訴願人擅自變更使用為倉儲業，並未就該冰庫（或冷凍庫）之數量、佔地面積及實際使用情形詳為查證，尚嫌率斷。訴願人執此指摘，非無理由。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起五十日內另為處分。

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
委員 劉興源
委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 一 年 八 月 十 五 日 市 長 馬 英 九
訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行