

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 人 陳○○

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 100 年 3 月 14 日北市都建字第 10064006600 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

事實

本市松山區民權東路○○段○○號○○樓之○○]民國【下同】80 年 6 月 23 日整編前為民權東路○○號○○樓之○○)建築物(下稱系爭建築物)，領有 70 使字 xxxx 號使用執照，核准用途為「辦公室」(屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條所定 G 類—辦公、服務類第 2 組，G-2，為供商談、接洽、處理一般事務之場所)，訴願人以該址設為公司所在地。嗣原處分機關所屬建築管理處於 100 年 3 月 10 日至系爭建築物檢查，認訴願人將系爭建築物使用為公司行號營業項目代碼表所定之飲酒店業，係未經核准擅自將系爭建築物違規跨類組變更為 B-3 類(即建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條所定 B 類—商業類第 3 組，為供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所)。原處分機關爰審認訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 1 款及臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準規定，以 100 年 3 月 14 日北市都建字第 10064006600 號函，處訴願人新臺幣 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內改善或補辦手續。該函於 100 年 3 月 16 日送達，訴願人不服，於 100 年 3 月 22 日向本府提起訴願，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，如下表：……」（節錄）

類別		組別定義	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-1	供商業交易、陳列展售、娛樂、餐飲、消費之場所。
G 類	辦公、服務類	供商談、接洽、處理一般事務或一般門診、零售、日常服務之場所。	G-3	供商談、接洽、處理一般事務或一般門診、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一。」

附表一建築物使用類組使用項目表（節錄）

類組	使用項目舉例
B3	1. 酒吧（無服務生陪侍，供應酒、菜或其他飲料之場所）、小吃街。 2. 樓地板面積在 300m ² 以上之下列場所：餐廳、飲食店、一般咖啡館（廳、店）（無服務生陪侍）、飲茶（茶藝館）（無服務生陪侍）。
G2	2. 政府機關（公務機關）、一般事務所、自由職業事務所、辦公室（廳）……。

經濟部公司行號營業項目代碼表（節錄）：「營業項目代碼：F5 01050 營業項目：飲酒店業……定義內容：從事酒精飲料之餐飲服務，但無提供陪酒員之行業。包括啤酒屋、飲酒店等。」

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	第 1 次	
	B 類	B3 組	處 6 萬元罰鍰，並限期改善或補
		B4 組	手續。
裁罰對象	一、第一次處使用人，並副知建築物所有權人……		
	。		

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：原處分機關為何認定訴願人經營飲酒店業？訴願人對此深感異議，特提起訴願。

三、查系爭建築物領有 70 使字 xxxx 號使用執照，核准用途為「辦公室」（屬建築物使用類組及變更使用辦法 G-2 類組）。嗣於 100 年 3 月 10 日經原處分機關所屬建築管理處至系爭建

築物檢查，審認訴願人將系爭建築物使用為飲酒店業，即未經核准擅自將系爭建築物違規跨類組變更使用為 B-3 類組之事實，有 70 使字 xxxx 號使用執照存根及本市 100 年 3 月

10

日建築物公共安全抽查督導紀錄表等影本附卷可稽，是原處分固非無見。

四、惟查本件處分函及卷附 100 年 3 月 10 日本市建築物公共安全抽查督導紀錄表內，就訴願人營業項目及跨類組使用狀況雖有記載：「主旨：貴公司使用本市松山區民權東路○○段○○號○○樓之○○建築物使用為飲酒店業，業已違反建築法第 73 條規定……。」及「

……現況用途類組：飲酒店業 B3……」然遍查原處分機關卷附資料，並無有關訴願人經營飲酒店業之具體事證資料供核，則原處分機關認定訴願人營業項目為經濟部訂頒公司行號營業項目代碼表所稱「飲酒店業」及將系爭建物變更為 B- 3 類組使用，所憑事實及理由為何？即有未明。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 蔡 立 文

副主任委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 陳 石 獅

委員 紀 聰 吉

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 覃 正 祥

中華民國 100 年 5 月 26 日市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行