

訴 願 人 吳○○

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 4 月 25 日北市都建字第 10077005500 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市萬華區華西街○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 56 使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為「店舖」（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 G 類辦公、服務類 G—3 供一般門診、零售、日常服務之場所），訴願人於該址開設「○○」營業。經本市商業處於民國（下同）100 年 4 月 7 日派員至系爭建物稽查，查獲訴願人涉有經營飲酒店業情事，乃當場製作商業稽查紀錄表，並以 100 年 4 月 15 日北市商三字第 10031218900 號函通知本市建築管理處並副知原處分機關等相關機關依權責處理。嗣經原處分機關審認訴願人未經核准擅自經營飲酒店業（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 B 類商業類 B—3 供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所），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 100 年 4 月 25 日北市都建字第 100

77005500 號函，處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限期 3 個月內改善或辦理用途變更或逕向目的事業主管機關申辦合法證照。訴願人不服，於 100 年 5 月 23 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	供娛樂消費之場所。
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）。
G3	4. 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.....。

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：經營餐館業賣酒是長期存在的事實，政府應該輔導店家而不是開罰；另訴願人商號位於商業區，應無違法問題。

三、查系爭建物領有 56 使字第 XXXX 號使用執照，核准用途為「店舖」（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 G 類辦公服務類 G-3），訴願人未經申請核准擅自變更使用為「飲酒店」業（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 B 類商業類 B-3），涉有跨類組變更使用之事實，有本市商業處 100 年 4 月 7 日商業稽查紀錄表及採證照片等影本附卷可稽，是訴願人違規事證明確，洵堪認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張經營餐館業賣酒是長期存在的事實，政府應該輔導店家而不是開罰；另訴願人商號位於商業區，應無違法問題云云。按建築法第 73 條第 2 項前段規定：「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。」查系爭建物領有 56 使字第 XXXX 號使用執照，核准用途為「店舖」（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條 G 類辦公、服務類 G-3 供一般門診、零售、日常服務之場所），惟訴願人未經核准即擅自經營飲酒店業，而有跨類組變更使用之情事，即屬違反建築法第 73 條第 2 項前段規定，是訴願人於違規狀態成就後，自不得反向主張其為既成事實，而要求主管機關予以輔導；另訴願人主張其商號位於商業區乙節，亦與本件處分之合法性無涉。從而，原處分機關以訴願人違反建築法第 73 條第 2 項前段規定，依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，並限期 3 個月內改善或

辦理用途變更或逕向目的事業主管機關申辦合法證照，並無不合，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 蔡立文
副主任委員 王曼萍
委員 陳石獅
委員 紀聰吉
委員 戴東麗
委員 柯格鐘
委員 葉建廷
委員 范文清
委員 覃正祥
委員 傅玲靜
委員 郝龍斌

中華民國 100 年 7 月 28 日市長 蔡立文
訴願審議委員會主任委員 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，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)