

訴 願 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 10 月 7 日北市都建字第 10037145000 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市萬華區三水街○○號○○樓建築物（下稱系爭建築物），領有 83 使字 XXX 號使用執照，核准用途為「一般服務業（職業介紹所）」（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、服務類第 2 組，G-2），由願人於該址經營「○○飲酒店」並辦妥商業登記，核准營業項目為食品、飲料零售業、菸酒零售業、飲料店業、飲酒店業、餐館業等。嗣經本市商業處於民國（下同）100 年 8 月 17 日派員前往上址進行商業稽查，查認訴願人現場經營飲酒店業，似有違反建築法規定，乃以 100 年 8 月 30 日北市商三字第 10033600100 號函檢附商業稽查紀錄表，移請原處分機關所屬本市建築管理處依權責處理。案經原處分機關審認系爭建築物之使用人即訴願人未經申請核准，擅自跨類組變更使用經營飲酒店（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條所規定之 B 類商業類第 3 組，B-3），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 10 月 7 日北市都建字第 100371450

00 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（如恢復原核准用途使用）或辦理用途變更或逕向目的事業主管機關申辦合法證照（原處分函誤載系爭建築物核准用途為辦公服務類第 3 組，業據原處分機關於答辯書中更正之）。該函於 100 年 10 月 14 日送達，訴願人不服，於 100 年 11 月 2 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、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 73 條第 4 項規定訂定之。」第 2 條第 1 項、第 2 項規定：「建築物之使用類別、組別及其定義，如附表一。」

附表一、建築物之使用類別、組別及其定義（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-3 供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所。
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-2 供商談、接洽、處理一般事務之場所。

「前項建築物之使用項目舉例如附表二。」

附表二、建築物使用類組使用項舉例（節錄）

類組	使用項目舉例
B-3	1. 飲酒店（無陪侍，供應酒精飲料之餐飲服務場……）、小吃街等類似場所。 ……
G-2	…… 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）……。 ……

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 1 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：訴願人申請設立係依臺北市土地使用分區管制規則第 5 條規定，土地及建築物使用組別之使用項目為第 22 組：餐飲業（二）酒店（營業樓地板面積不超過 150 平方公尺），且位居第 3 種商業區，是被允許使用，並無違法。

三、查系爭建築物領有 83 使字 xxx 號使用執照，核准用途為「一般服務業（職業介紹所）」，依前揭建築物使用類組及變更使用辦法規定，核准用途屬 G 類辦公、服務類第 2 組（G-2），係供商談、接洽、處理一般事務之場所，惟未經許可擅自跨類組變更使用為飲酒店，屬 B 類商業類第 3 組（B-3），為供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所，有系爭建築物使用執照存根及本市商業處 100 年 8 月 17 日商業稽查紀錄表等影本附卷可稽。是訴願人未經申請領得變更使用執照，即擅自變更使用系爭建築物為屬商業類第 3 組之飲酒店，違規事實堪予認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其申請設立係依臺北市土地使用分區管制規則第 5 條規定，土地及建築物使用組別之使用項目為第 22 組：餐飲業（二）酒店（營業樓地板面積不超過 150 平方公尺），且位居第 3 種商業區，是被允許使用，並無違法云云。按建築法第 73 條第 2 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 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。」又建築物使用類組及變更使用辦法第 3 條規定：「建築物變更使用類組時，除應符合都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制之容許使用項目規定外，並應依建築物變更使用原則表如附表三辦理。」是本件訴願人未經申請領得變更使用執照，即擅自跨類組變更使用系爭建築物為屬商業類第 3 組之飲酒店，即應受罰。縱訴願人所稱系爭建築物確實符合臺北市土地使用分區管制規則（100 年 7 月 22 日修正公布名稱為臺北市土地使用分區管制自治條例）第 5 條規定之土地及建築物使用組別之使用項目等語屬實，惟其實際經營業務場所仍應符合建築管理等相關法令之規定。訴願主張，不足採為對其有利之認定。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，而依同法第 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，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	劉	宗	德
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	王	韻	茹
委員	覃	正	祥

中華民國 100 年 12 月 29 日

市長 郝 龍 斌

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。

（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）