

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

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 11 月 3 日北市都建字第 10081512100 號

函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市中山區○○○路○○段○○巷○○之○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），領有本府工務局〔建築管理業務自民國（下同）95 年 8 月 1 日起移撥原處分機關〕核發之 65 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 條規定之 G 類辦公、服務類第 2 組 G-2 供商談、接洽、處理一般事務之場所），嗣經該局以 73 年 2 月 20 日北市工

建字第 60582 號函核准變更為餐廳（167.92 平方公尺，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 3 組 G-3 供一般門診、零售、日常服務之場所）及辦公室，訴願

人於該址獨資設立「○○餐廳」。經本市商業處於 100 年 10 月 28 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 11 月 1 日北市商三字第 10034967900 號函檢附該稽查紀錄表通知本市建築管理處等相關機關依權責處理。嗣經原處分機關審認訴願人未經申請核准擅自經營飲酒店（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 B 類商業類第 3 組 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

11 月 3 日北市都建字第 10081512100 號函，處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善完成。該函於 100 年 11 月 9 日送達，訴願人不服，於 100 年 12 月 6 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、使用者、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、第2項規定：「建築物之使用類別、組別及其定義，如附表一。」「前項建築物之使用項目舉例如附表二。」

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。 G-3 供一般門診、零售、日常服務之場所。

附表二 建築物使用類組使用項目舉例（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所）

	，包括啤酒屋）、小吃街等類似場所。
	2. 樓地板面積在三百平方公尺以上之下列場所：餐廳……。
G-2
	2.辦公室（廳）.....。
G-3
	5. 樓地板面積未達三百平方公尺之下列場所：餐廳等類似場所。

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）	分類 B3 組、B4 組
臺幣：元 ）或其他	第 1 次 處 6 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。
處罰	
裁罰對像	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：系爭建物於 73 年間已獲核准變更使用為餐廳，原處分機關竟不察而貿然開罰；且觀諸財政部臺北市國稅局、行政院主計處有關餐飲業之定義，飲酒店亦包含其中，訴願人並未違規營業，原處分機關有為求績效任意開罰之嫌，請撤銷原處分。

三、查系爭建物領有 65 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 條規定之 G 類辦公、服務類第 2 組 G-2 供商談、接洽、處理一般事務之場

所），嗣經核准變更為餐廳（167.92 平方公尺，屬上開辦法第 2 條規定之 G 類辦公、服務類第 3 組 G-3 供一般門診、零售、日常服務之場所）及辦公室，訴願人未經申請核准擅自變更使用為飲酒店（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 B 類商業類第 3 組 B-3），涉有跨類組變更使用之事實，有本市商業處 100 年 10 月 28 日商業稽查紀錄表影本附卷可稽，是訴願人違規事證明確，洵堪認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物於 73 年間已獲核准變更使用為餐廳，原處分機關竟不察而貿然開罰；且觀諸財政部臺北市國稅局、行政院主計處有關餐飲業之定義，飲酒店亦包含其中，訴願人並未違規營業云云。按建築法第 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。」查系爭建物領有 65 使字 xxxx 號使用執照，原核准用途為「辦公室」（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 G 類辦公、服務類第 2 組 G-2），雖

嗣

於 73 年間經核准將部分面積（167.92 平方公尺）變更用途為餐廳，然系爭建物獲核准經營「餐廳」之面積未達 300 平方公尺，應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，而非與飲酒店同屬 B 類之商業類第 3 組 B-3 樓地板面積在 300

平方公尺以上之餐廳，故以系爭建物經營飲酒店，即為跨類組變更使用，至於其他機關對餐飲業之定義，核屬各該機關本於職權就其法定職掌事項所為，與依建築法授權訂定之建築物使用類組定義無涉，尚難比附援引，訴願主張，顯有誤解，不足採據。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，並限於文到次日起 3 個月內改善或補辦手續，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 王萍
委員 劉德宗
委員 陳獅石
委員 紀聰吉
委員 戴麗東
委員 柯鐘格
委員 葉廷建
委員 范文清
委員 王茹韻
委員 覃祥正

中華民國 101 年 2 月 15 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)