

訴 願 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 102 年 3 月 4 日北市都建字第 10231163301 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○○街○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 67 使字 xxxx 號使用執照，核准用途為「防空避難室」、「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、服務類第 3 組）。經本府警察局萬華分局於民國（下同）101 年 12 月 13 日 23 時 40 分派

員前往上址臨檢，查獲上址設有「○○小吃店」，訴願人於現場提供視聽歌唱設備及酒類供不特定人使用消費，並僱有服務生坐檯陪侍，乃當場製作臨檢紀錄表，嗣以 102 年 1 月 9 日北市警萬分行字第 10230076800 號函檢附臨檢紀錄表、現場人員名冊、○○小吃店讓渡書等影本，請原處分機關所屬本市建築管理工程處依權責處理。案經原處分機關審認系爭建物未經核准擅自違規使用為「○○小吃店」，經營酒吧業（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 B 類商業類第 1 組），違反建築法第 73 條第 2 項前段規定；又「○○小吃店」於臨檢

當日商號登記負責人雖為○○○，惟據○○小吃店讓渡書顯示訴願人自 101 年 12 月 5 日起已係「○○小吃店」之實際經營者，且臨檢紀錄表亦載明訴願人為現場負責人，訴願人並於 101 年 12 月 17 日辦竣商號負責人變更登記在案，爰依建築法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 102 年 3

月 4 日北市都建字第 10231163301 號函，處實際違規行為人即訴願人新臺幣 12 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。該函於 102 年 3 月 8 日送達，訴願人不服，於 102 年 3 月 27 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	類別定義	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，且處封閉或半封閉之場所。
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。

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-1	1. 視聽歌唱場所（提供伴唱視聽設備，供人唱歌場所）…… 酒吧（備有陪侍，供應酒類或其他飲料之場所）……。
G-3	…… 4. 樓地板面積未達五百平方公尺之下列場所：店鋪、當舖、一般零售場所、日常用品零售場所、便利商店等類似場所

	。	
	5. 樓地板面積未達三百平方公尺之下列場所：餐廳、飲食店	
	、飲料店（無陪侍提供非酒精飲料服務之場所，包括茶藝	
	館、咖啡店、冰果店及冷飲店等）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	分類	B1 組
（新臺幣：元		
）或其他處罰	第 1 次	處 12 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。
	第 2 次	處 24 萬元罰鍰，並限期停止違規使用。
	第 3 次	處 30 萬元罰鍰。
裁罰對象	一、第 1 次處使用人，並副知建築物所有權人。	
	二、第 2 次以後處建築物所有權人、使用人。	

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：○○小吃店原經營人違規被臨檢後，於 101 年 12 月 15 日將店轉讓給

不知情之訴願人，訴願人係在 101 年 12 月 17 日辦理負責人變更登記，故臨檢當日違規經營者非訴願人；況臨檢當時尚未簽立契約，訴願人自然不會在現場，更沒在臨檢紀錄上簽署，因此訴願人沒有違法違規事證，請撤銷原處分。

三、查系爭建物領有 67 使字 xxxx 號使用執照，核准用途為「防空避難室」、「店鋪」，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。訴願人未經核准擅自將系爭建物違規使用為酒吧（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 1 組），涉有跨類組變更使用之事實，有 67 使字 xxxx 號使用執照存根、經訴願人簽名之本府警察局萬華分局 101 年 12 月 13 日臨檢紀錄表、○○小吃店讓渡書等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張○○小吃店原經營人違規被臨檢後，於 101 年 12 月 15 日將店轉讓給不知情之訴願人，訴願人係在 101 年 12 月 17 日辦理負責人變更登記，故臨檢當日違規經營者非訴願人；況臨檢當時尚未簽立契約，訴願人自然不會在現場，更沒在臨檢紀錄上簽署，因此訴願人沒有違法違規事證，請撤銷原處分云云。查本件據卷附本府警察局萬華分局 101 年 12 月 13 日臨檢紀錄表載明：「……檢查情形……臨檢時該場所正營業中……有……提供視聽歌唱設備……有……販售酒類飲料（啤酒每瓶新臺幣 80 元、○○每瓶新臺幣 600 元）……僱用服務生……5 人在場坐檯陪侍……經現場負責人○○○○確認前述在場人均屬實無誤……。」並經現場負責人即訴願人簽名及蓋指印確認；及臨檢紀錄表後附○○小吃店讓渡書載明「……○○小吃店，自民國 101 年 12 月 5 日起，讓與○○○先生……繼續經營，恐口說無憑特立此據……」，亦經訴願人簽名及蓋指印確認等，足認訴願人於臨檢當時已係實際經營人員且有在現場。訴願主張，顯與前揭臨檢紀錄表及讓渡書所載不符，尚難採為對其有利之認定。從而，本件原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，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	丁	庭	宇
委員	蔡	立	文
委員	王	曼	萍
委員	劉	宗	德
委員	紀	聰	吉
委員	戴	東	麗
委員	柯	格	鐘
委員	范	文	清
委員	王	韻	茹
委員	傅	玲	靜

中華民國 102 年 6 月 13 日市長 郝龍斌

法務局局長 蔡立文決行

如只對本決定罰鍰部分不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）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）