

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 105 年 11 月 9 日北市都建字第 10564565600 號

裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市萬華區○○路○○號地下○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 76 使字 xxxx 號使用執照，核准用途為「一般零售業」（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），由案外人○○○經營○○坊。經原處分機關會同相關單位於民國（下同）105 年 9 月 8 日派員至系爭建物稽查，查獲系爭建物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 105 年 9 月 12 日北市都建

字第 10564478901 號函檢送同日期北市都建字第 10564478900 號裁處書處○○○新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內改善或補辦變更使用執照手續，屆期仍未改善或補辦者，得連續加重處罰（第 2 次將處所有權人、使用人新臺幣 6 萬元罰鍰），並副知系爭建物所有權人即訴願人。嗣原處分機關會同相關單位於 105 年 11 月 2 日派員至系爭建物稽查，發現系爭建物由案外人○○○經營○○坊，經本市商業處認定其經營態樣為飲酒店業。案經原處分機關審認訴願人所有系爭建物未經申請核准擅自作為飲酒店業使用，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 105 年 11 月 9

日北市都建字第 10564565600 號裁處書處訴願人 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內改善或補辦變更使用執照手續，並以同日期北市都建字第 10564565601 號函副知使用人○○○，請其善盡建築物合法使用及管理維護之責。該裁處書於 105 年 11 月 14 日送達，訴願人不服，於 105 年 12 月 9 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、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 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 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-3	1. 飲酒店（無陪侍，供應酒精飲料之餐飲服務場所……）……。
G-3	……
	4. 樓地板面積未達五百平方公尺之下列場所：……一般零售場所……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（新臺幣：元）或其他分類	B3 組、B4 組
處罰	第 1 次 處 6 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。
	第 2 次 處 6 萬元罰鍰，並限期停止違規使用。
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。
備註	…… 二、第 1、2、3、4 次通知限期改善或補辦手續、停止違規使用之期限……一般以文到 1 個月為原則……。

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：訴願人於 105 年 9 月 12 日接獲裁處後，即委請建築師評估及繪圖以辦理變更使用，其過程繁複，時間過於緊湊，請撤銷原處分。

三、查系爭建物領有 76 使字 xxxx 號使用執照，核准用途為「一般零售業」（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)，然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，且係第 2 次違規等事實，有原處分機關 105 年 9 月 8 日、105 年 11 月 2

日檢查紀錄表、本市商業處 105 年 11 月 2 日協助營業態樣認定訪視表、原處分機關 105 年 9

月 12 日北市都建字第 10564478900 號裁處書等影本附卷可稽；是訴願人違規事證明確，洵堪認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其於 105 年 9 月 12 日接獲裁處後，即委請建築師評估及繪圖以辦理變更使用，其過程繁複，時間過於緊湊云云。按建築法第 73 條第 2 項前段及第 91 條第 1 項第 1 款規

定，建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組者，應申請變更使用執照；違者處建築物所有權人、使用人 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰等。次按臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準附表第 16 項規定，建築物擅自變更類組使用經第 2 次以後查獲者，裁罰對象為建物所有權人、使用人，而通知限期改善或補辦手續、停止違規使用之期限，一般以文到 1 個月為原則。本件訴願人為系爭建物所有權人，即應遵循前揭規定，依主管機關核定用途使用系爭建物。復查系爭建物係於 105 年 11 月 2 日經原處分機關會同相關單位查獲未經核准擅自使用為飲酒店，審認其涉有跨類組變更使用，又系爭建物前業因相同違規事由，經原處分機關以 105 年 9 月 12 日北市都建字第 10564478901 號函

檢

送同日期北市都建字第 10564478900 號裁處書處當時系爭建物使用人 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內改善或補辦變更使用執照手續，並副知訴願人有案，有卷附原處分機關前開函、裁處書及 105 年 9 月 19 日送達於訴願人之送達證書等影本附卷可稽。則原處分機關審認系爭建物係第 2 次違反建築法第 73 條第 2 項前段規定，裁處系爭建物所有權人即訴願人，並限期 1 個月內改善或補辦手續，並無違誤。至上開改善期限部分，係原處分機關依據首揭統一裁罰基準附表第 16 項備註二規定所訂定，依原處分機關 106 年 1 月 9 日北市都建字第 10570445300 號函所附答辯書說明略以：「.....理由.....三、.....訴願理由主張於 105 年 9 月 12 日接獲裁處書後，即委請建築師評估及繪圖.....惟本局未見訴願人有申辦變更使用執照之紀錄.....四、.....為阻遏系爭建築物繼續供違規使用，暨貫徹前揭法律規定並保護公益及考量該建築物違法使用狀態與嚴重程度.....裁處罰鍰 6 萬元，並請於文到次日起 1 個月內改善，補辦變更使用執照手續.....。」則

原處分所定期限係考量訴願人數月未改善而 2 度遭查獲之情節所為之裁量，尚無違誤。訴願主張，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 款及臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準規定，處訴願人 6 萬元罰鍰，並限期 1 個月內改善或補辦變更使用執照手續，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 袁 秀 慧（請假）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 柯 格 鐘

委員 范 文 清

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍

中華民國 106 年 2 月 24 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

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：臺北市士林區文林路 725 號）