

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 106 年 3 月 8 日北市都建字第 10646644700 號裁

處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人所有本市中山區○○○路○○段○○號地下 1 樓建築物（下稱系爭建物），領有 77 使字 xxxx 號使用執照，核准用途為「一般零售業」，經本市中山區公所於民國（下同）106 年 2 月 16 日前往該址訪查，發現訴願人於該址設立「○○」供宗教設施使用（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 E 類組供宗教信徒聚會、殯葬之場所），乃拍照採證並製作未立案宗教場所訪查勸導紀錄表，該紀錄表並經訴願人簽名在案，並經該所以 106 年 2 月 18 日北市中文字第 10631199400 號函檢附上開訪查勸導紀錄表移由本府民政局辦理；嗣原處分機關所屬臺北市建築管理工程處（下稱本市建管處）為釐清「○○」負責人相關資料，乃函經本府民政局以 106 年 2 月 24 日北市民宗字第 10630887900 號函檢附 106 年 2 月 21 日本市中山區宗教場

所訪查表回復本市建管處。案經原處分機關審認系爭建物核准用途為「一般零售業、防空避難室」，屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條所規定之「G 類辦公、服務類第 3 組，G-3」，訴願人未經核准，擅自將系爭建物違規使用為「○○」供宗教信徒聚會之場所（「E 類組」），涉有跨類組變更使用之事實，違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃依同法第 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，以 106 年 3 月 8 日北市都建字第 106

46644700 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰（第 1 次），並限於文到次日起 3 個月內改善或補辦變更使用執照手續（原裁處書事實欄業經原處分機關以 106 年 6 月 13 日北市都建字第 10648543900 號函更正為「案址地下 1 樓原核准為『一般零售業（B2 類組）』」）。該裁處書於 106 年 3 月 13 日送達，訴願人不服，於 106 年 4 月 6 日向本府提起訴願，5 月 22 日補充訴

願理由，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 77 條第 1 項規定：「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」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	商業類	B-2	供商品批發、展售或商業交易，且使用人替換頻率
類	餐飲、消費之場所。		高之場所。
E	宗教、	E	供宗教信徒聚會、殯葬之
類	殯葬類		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-2	.....
	2. 樓地板面積在 500 平方公尺以上之下列場所：.....一般零售場所.....

E	1. ……教堂(教會)……宗教設施……。	
---	----------------------	--

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	處 6 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續
	E 類組	爾後依違規次數，累次遞增 1 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……。	

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、本件訴願及補充理由略以：

（一）訴願人為年滿 65 歲屆齡退休之牧師，早於 77 年即購買系爭建物，並領有 77 使字 XXXX

號使用執照，核准用途為「一般零售業」，其地下 2 樓使用用途才是「停車場兼防空避難室」，原處分機關審認系爭建物核准用途為「一般零售業、防空避難室」，認定事實顯有錯誤。

（二）又訴願人已屆齡退休，已經不是「○○」管理權人，且「○○」也已經不在系爭建物聚會，目前係供訴願人住居使用，並未供作宗教場所使用，原處分機關僅憑民政局 106 年 2 月 24 日函即認定系爭建物作宗教場所使用，顯與事實不符，請原處分機關再派員至現址複查後更正。

三、按建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組，應申請變更使用執照，違者，

處建築物所有權人等 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，建築法第 73 條第 2 項及第 91 條第 1 項第 1 款定有明文。查本件訴願人所有之系爭建物領有 77 使字

XXXX

號使用執照，原核准用途為「一般零售業」，經本市中山區公所於 106 年 2 月 16 日前往該址訪查，發現訴願人於該址設立「○○」供宗教設施使用，嗣經原處分機關審認訴願人未經核准，擅自將系爭建物違規使用為「○○」供宗教信徒聚會之場所，涉有跨類組變更使用之事實，有系爭建物使用執照存根、地下壹層平面圖及所有權狀、中山區公所 106 年 2 月 16 日未立案宗教場所訪查勸導紀錄表及現場採證照片等影本在卷可稽。復依卷附 106 年 2 月 21 日本市中山區宗教場所訪查表記載略以：「……教會（聚會所）名稱：○○……教別 基督教 現有教友人數：100 人 負責人姓名 ○○○……」是系爭建物於本市中山區公所 106 年 2 月 16 日查訪時仍屬供宗教設施使用，縱訴願人現非「○○」管理權人，且「○○」也已經不在系爭建物聚會，亦不影響本件違規行為之成立。

四、次查本件依卷附系爭建物 77 使字 XXXX 號使用執照存根影本顯示，其地下 1 樓原核准用途為「一般零售業」，地下 2 樓核准用途為「防空避難室」，地下 1 樓及地下 2 樓樓層面積均為 1,210.10 平方公尺；復依訴願人所提供系爭建物平面圖（地下壹層）影本顯示，其供一般零售業面積為 849.15 平方公尺；是依上開資料，系爭建物供一般零售業使用之面積超過 500 平方公尺，依建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條第 1 項及第 2 項規定，應歸

屬「B 類商業類第 2 組（B-2）」供商品批發、展售或商業交易，且使用人替換頻率高之場所。原處分機關 106 年 3 月 8 日北市都建字第 10646644700 號裁處書事實欄誤載「

……

案址地下 1 樓原核准為『一般零售業、防空避難室』……，業經原處分機關以 106 年 6 月 13 日北市都授建字第 10648543900 號函更正為「案址地下 1 樓原核准為『一般零售業（B2 類組）』」在案，且不論更正前後，訴願人之違規行為依上開裁罰基準之裁罰結果並無二致，則訴願人主張原處分機關審認系爭建物核准用途為「一般零售業、防空避難室」，認定事實顯有錯誤一節，不影響本案之裁處，所訴尚難據以對其為更有利之認定。從而，原處分機關以訴願人第 1 次違反建築法第 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，並限於文到次日起 3 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

委員 張 慕 貞

委員 柯 格 鐘  
委員 范 文 清  
委員 王 韻 茹  
委員 吳 秦 雯  
委員 王 曼 萍  
委員 陳 愛 娥  
委員 盛 子 龍  
委員 劉 昌 坪

中華民國 106 年 6 月 26 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）