

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 27 日北市都建字第 10647045400 號

裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市內湖區○○路○○段○○巷○○號建築物，領有 70 使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為「店鋪、集合住宅」（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〕及 H 類住宿類第 2 組〔H-2〕），由訴願人於該址經營「○○」，作為競技及休閒體育場館業之運動場館（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條所規定之 D 類休閒、文教類第 1 組〔D-1〕），地下 1 樓（下稱系爭建物）為防空避難室。本府體育局（下稱體育局）因民眾於民國（下同）106 年 3 月 9 日經由本府單一陳情系統反映，乃於 3 月 13 日派員至現場查察

，並以 106 年 3 月 16 日北市體產字第 10631520700 號函檢送查察資料予原處分機關。嗣經原處

分機關審認訴願人未經申請核准，擅自將系爭建物之防空避難設備作為競技及休閒體育場館業之運動場館使用，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 106 年 3 月 27 日北市都建字第 10647045400 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並

限於文到次日起 30 日內補辦手續，逾期仍未改善或補辦，即依法連續加重處罰。訴願人不服，於 106 年 4 月 24 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
D 類 文教類	休閒、 供運動、休閒、參觀、閱覽、教 學之場所。	D-1	供低密度使用人口運動休 閒之場所。

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
D-1	1. ……健身房、健身服務場所（三溫暖除外）……室內操練場……室內體育場所、少年服務機構（供休閒、育樂之服務設施）……健身房 中心……等類似場所。 ……

第8條第8款規定：「本法第七十三條第二項所定有本法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之規定如下：……八、建築物之共同壁、分戶牆、外牆、防空避難設備、機械停車設備、中央系統空氣調節設備及開放空間，或其他經中央主管建築機關認定項目之變更。」

內政部94年6月6日臺內營字第0940083745號函釋：「主旨：關於函詢原核准之建築物防

空避難設備，有未經核准擅自變更使用之情事，是否適用建築法第73條第2項規定乙案
……說明：……三、……有關原核准建築物之防空避難設備擬變更使用，建築物

防空避難設備雖非屬建築物使用類組，惟其變更為他種用途使用時……已涉及變更使用目的，應有建築法第 73 條第 2 項之適用。」

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
	D 類	處 6 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。
	D1 組	
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：地下 1 層於訴願人承租時已經有一定格局，在裝潢時訴願人僅就牆面滲水和地面凹凸處做基本地面和牆面美化，並未達到商業使用之擺設程度，且未有使用之事實；況體育局 3 月 13 日稽查時，訴願人已再三強調地下室未使用且未作商業登記，稽查內容也未提及地下室使用狀況；請撤銷原處分。

三、查系爭建物領有 70 使字第 XXXX 號使用執照，為防空避難室，經體育局於 106 年 3 月 13 日派

員前往上址稽查，並將現場照片等查察資料檢送予原處分機關，嗣經原處分機關審認訴願人未經許可擅自將防空避難設備作為競技及休閒體育場館業之運動場館使用，有系爭建物使用執照存根、系爭建物與其 1 樓建物平面圖及採證照片等影本附卷可稽。又依前

揭內政部函釋，建築物防空避難設備雖非屬建築物使用類組，惟其變更為他種用途使用時，已涉及變更使用目的，仍屬違反建築法第 73 條第 2 項規定。是訴願人未經申請領得變更使用執照，即擅自變更使用防空避難室作為競技及休閒體育場館業之運動場館使用，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其在裝潢地下 1 層時僅就牆面滲水和地面凹凸處做基本地面和牆面美化，未達商業使用程度，且無使用事實；況體育局稽查時，其強調地下室未使用且未作商業登記，稽查內容也未提及地下室使用狀況，請撤銷原處分云云。按「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。」「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。」為建築法第 73 條第 2 項前段及第 91 條第 1 項第 1 款所明文

規定。查本案據原處分機關答辯陳明略以，經核對前開使用執照所附平面圖，地上 1 層共有 6 戶專有部分，地下 1 層之防空避難室以分間牆區隔為 6 部分，由地上 1 層之 6 戶分別

使用。而依體育局之稽查照片影本，顯示地下 1 層牆面裝有練習鏡，地面鋪設地墊，一旁堆置有墊子，堪認系爭建物係作為地上 1 層運動場館之練習或授課空間，並有系爭建物平面圖及採證照片等影本附卷佐證，則訴願人違規使用系爭建物之事實應可認定。訴願人空言主張，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定，處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內補辦手續，逾期仍未改善或補辦，即依法連續加重處罰，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 范文清
委員 吳秦雯
委員 王曼萍
委員 陳愛娥
委員 劉昌坪

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；自 106 年 8 月 1 日起該院地址

址改為臺北市士林區福國路 101 號）