

訴 願 人 ○○○

送達代收人 ○○○

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 4 月 19 日北市都建字第 10634175800 號

裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市大安區○○○路○○段○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 71 使字第 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 條所規定之 G 類辦公、服務類第 2 組（G-2），惟經本府 105 年 12 月 5 日公共安全聯合稽查，系爭建築物現況供開設

「○○館」作為健身房使用，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），與原核定使用類組不合。原處分機關以 105 年 12 月 15 日北市都建字第 105

64627300 號函通知訴願人於文到次日起 3 個月內變更使用執照，惟訴願人未依限申請；原處分機關爰認訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定，並依同法第 91 條第 1 項第 1 款及本府處理違

反建築法事件統一裁罰基準規定，以 106 年 4 月 19 日北市都建字第 10634175800 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 3 個月內依原核准用途使用或補辦變更使用執照。該裁處書於 106 年 4 月 24 日送達，訴願人不服，於 106 年 5 月 18 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
D 休閒、 類 文教類	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。	
G 辦公、 類 服務類	供商談、接洽、處理一般事務或一般門診、零售、日常服務之所。	G-2 供商談、接洽、處理一般事務之場所。	

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
D-1	1. 保齡球館……保健館、健身房、健身服務場所（三溫暖除外）……。
G-2	2. 政府機關（公務機關）、一般事務所、自由職業事務所、辦公室（廳）……。

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 D1 處 6 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。 類 類
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：訴願人接獲原處分機關 105 年 12 月 15 日北市都建字第 10564627300 號

函即與周○○建築師詢問與評估，並委任該建築師事務所負責辦理變更使用執照，惟因需區分所有權人同意及相關作業等因素，訴願人無法在短時間內立即將系爭建物予以回復至合法使用狀態，日前又與周○○建築師終止委任關係，並試圖另尋其他專業建築師續行辦理變更使用執照之事宜。訴願人顯無故意或過失，請求撤銷原處分。

三、查本案訴願人未申請變更使用執照，逕為他用途使用之事實，業如事實欄所述，且為訴願人所不爭執；是本案訴願人違規事實洵堪認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其接獲原處分機關 105 年 12 月 15 日北市都建字第 10564627300 號函即詢問

、
評估並委任建築師事務所辦理變更使用執照，惟因需區分所有權人同意及相關作業等因素，訴願人無法在短時間內立即將系爭建物回復至合法使用狀態，訴願人並無故意或過失，請求撤銷原處分云云。按建築法第 73 條第 2 項規定，建築物應依核定之使用類組使

用，有與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照，是訴願人如欲為他用途使用，則應先依法辦妥變更使用執照。本案依 105 年 12 月 5 日臺北市建築管理工程處執行本府公共安全聯合稽查動態項目檢查紀錄表記載：「受檢場所名稱 商登名稱：○○館 受檢場所地址（需詳載）臺北市大安區○○○路○○段○○號○○樓之○○…… 檢查日期 105 年 12 月 5 日 現況使用類組 D1 健身房 使用面積 約 1426.05m² 原核定用途及使用

類組 G2 辦公室……」另原處分機關前已以 105 年 12 月 15 日北市都建字第 10564627300

號函通知訴願人其違法狀態且限期改善；是訴願人主張其無故意過失，顯不可採。本案訴願人未依法申請變更使用執照，即逕為他用途使用之違規事實明確，原處分機關認違反建築法第 73 條第 2 項規定，而依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定及統一裁罰基準處訴願人

6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內依原核准用途使用或補辦變更使用執照，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 袁秀慧（請假）
委員 張慕貞（代行）
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

中華民國 106 年 8 月 14 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：臺北市士林區福國路 101 號）。