

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因建築法事件，不服原處分機關民國 106 年 8 月 31 日北市都建字第 10650600901 號裁處

書，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

事實

訴願人所有本市萬華區○○街○○巷○○號○○樓之○○建築物（下稱系爭建物），領有 67 使字 xxxx 號使用執照，核准地上 2 層用途為「辦公室」〔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 2 組（G-2）供商談、接洽、處理一般事務之場所〕，由案外人○○○經營○○坊。系爭建物經本市商業處於民國（下同）106 年 5 月 4 日派員訪視，發現現場經營經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義之飲酒店業，並移請原處分機關處理。案經原處分機關審認系爭建物未經申請核准擅自經營飲酒店業〔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 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 106 年 6 月 30 日北市都建字第 10648690201 號函檢送同日期北市都建字第 106486902

00 號裁處書處使用人○○○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 階段將處所有權人、使用人 6 萬元罰鍰），並副知系爭建物所有權人即訴願人。嗣原處分機關以系爭建物未於期限內改善或補辦變更使用執照手續，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 106 年 8 月 31 日北市都建字第 10650600901 號裁處書處訴願人 6 萬元罰鍰，並

限於文到次日起 1 個月內改善恢復原狀或停止使用或補辦變更使用執照手續，並以同日期北市都建字第 10650600902 號函檢送該裁處書予訴願人。訴願人不服，於 106 年 9 月 12 日向本府

提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

## 理由

一、本件訴願書雖載明訴願標的係 106 年 8 月 31 日北市都建字第 10650600902 號函，惟該函僅

係原處分機關檢送 106 年 8 月 31 日北市都建字第 10650600901 號裁處書等予訴願人，復依

訴願書所載：「……事實與理由……一、……以 106 年 8 月 31 日北市都建字第 1065

0600902 號函……，處所有權人（即訴願人）新臺幣 6 萬元罰鍰……」等語觀之，揆其真意，應係對該裁處書不服，合先敘明。

二、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 類	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 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-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
B-3	1. 飲酒店（無陪侍，供應酒精飲料之餐飲服務場所……）……。
G-2	2. ……辦公室（廳）……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）或其他處罰	B3 組、B4 組 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……。

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……。」

三、本件訴願理由略以：訴願人於106年7月收到第1次裁罰使用人副知訴願人時，即以訊息及電話聯絡使用人，促請其儘速改善，經使用人表示並無跨類組變更使用而經營飲酒店業之情事，並允諾儘速處理；訴願人秉持誠信原則相信使用人會改善，實在難以掌握其實際使用狀況及改善情形。訴願人於106年9月5日收到系爭裁處書時，亦以訊息及電話再次聯絡使用人務必處理，訴願人已盡告知及督促使用人改善處理之義務，請撤銷原處分。

四、查系爭建物領有67使字xxxx號使用執照，核准地上2層用途為「辦公室」〔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2組(G-2)〕，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之事實，有本市商業處106年5月4日協助營業態樣認定訪視表、原處分機關106年6月30日北市都建字第10648690200號裁處書等影本附卷可

稽；是原處分機關據以裁處訴願人，固非無據。

五、惟按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；為建築法第73條第2項前段、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第3點附表第

16

項所明定。是建築物擅自變更類組使用，以建物所有權人為裁罰對象者，係以建築物擅自變更類組使用經第2次以後查獲者為必要；查本案原處分機關據以裁處訴願人者，係以其前以106年6月30日北市都建字第10648690201號函檢送同日期北市都建字第106486902

00號裁處書處使用人○○○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，屆期仍未改善或補辦者，得連續加重處罰（第2階段將處所有權人、使用人6萬元罰鍰），並副知系爭建物所有權人即訴願人；而系爭建物未於期限內改善或補辦變

更使用執照手續之事實為據。然原處分機關關於上述通知後，系爭建物是否仍繼續跨類組變更使用為飲酒店業？有否經第 2 次以後查獲之情形？抑或已經停止使用？原處分機關並未檢附相關資料供參，遍查全卷猶有未明；其事實為何，容有再釐清之必要。本件原處分機關徒以系爭建築物未於期限內改善或補辦變更使用執照手續，逕予裁處訴願人罰鍰及命限期改善等，即嫌率斷。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，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 吳秦雯  
委員 王曼萍  
中華民國 106 年 11 月 27 日  
市長 柯文哲  
法務局局長 袁秀慧請假  
副局長 林淑華代行