

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 108 年 2 月 12 日北市都建字第 10831689793 號

裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、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 使字第 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 G-3 組，供一般門診、零售、日常服務之場所」，由案外人○○○於該址經營「○○小吃店」。系爭建物經本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）107 年 9 月 7 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餐館業，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變更使用為「餐館（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 B-3 組供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所）」，涉有跨類組變更使用之情事，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 107 年 9 月 19 日北市都建字第 10761227591 號函檢送同日期北市都建字第

第 10761227592 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 個月內停止違規使用，逾期依建築法規定連續處罰，並副知系爭建物所有權人即訴願人，請其督促使用人於期限改善，否則將依建築法連帶裁罰所有權人，該函於 107 年 9 月 20 日送達訴願人。

二、嗣商業處於 107 年 12 月 19 日派員前往系爭建物訪視，發現改由案外人○○○獨資經營「○○小吃店」，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變更使用為「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 B-3 組供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所）」，涉有跨類組變更使用之情事，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 108 年 1 月 2 日北市都建字第 10761576893 號裁處書處訴願人 6 萬元罰鍰，並限於

文到次日起 3 個月內改善（依原核准用途使用）或補辦變更使用執照手續（補辦期間應停止違規使用），屆期仍未改善者，得連續加重處罰，該裁處書於 108 年 1 月 8 日送達。

三、嗣本府警察局萬華分局（下稱萬華分局）漢中街派出所派員於 108 年 1 月 17 日 23 時 38 分許

至系爭建物進行臨檢，查得案外人○○○經營之「○○小吃店」有販售酒類及有女在場坐檯陪侍，供不特定人士消費之情事，乃當場製作臨檢紀錄表，並經該址現場負責人○○○簽名確認。萬華分局乃以 108 年 1 月 18 日北市警萬分行字第 1083011225 號函請商業處

、原處分機關等相關權責機關處理。商業處因涉及行政罰法擇一從重處罰規定，乃以 108 年 1 月 25 日北市商三字第 10860048171 號函請原處分機關就○○○經營臺北市舞廳舞場酒家酒吧及特種咖啡茶室管理自治條例定義之酒吧業查處有無違反該管法令，案經原處分機關審認系爭建物未經申請核准擅自變更使用為「酒吧業（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 B-1 組，供娛樂消費，且處封閉或半封閉之場所）」，涉有跨類組變更使用之情事，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 108 年 2 月 12 日北市都建字第 10831689793 號裁處書（因該裁處書誤載系爭建物違規使用之行為人，業經原處分機關以 108 年 5 月 31 日北市都授建字第 1083209810 號函更正，下稱原處分）處訴願人 12 萬元罰

鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善（依原核准用途使用）或補辦變更使用執照手續（補辦手續期間應停止違規使用），屆期仍未改善者，得連續加重處罰。原處分於 108 年 2 月 18 日送達。訴願人不服，於 108 年 3 月 7 日經由原處分機關所屬本市建築管理工程處向

本府提起訴願，3 月 27 日補充訴願理由及補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人於訴願書記載：「本人為建築物所有權人○○○……現今又收到 108 年 2 月 12 日北市都建字第 10831689791 號函裁處 12 萬元……」惟原處分機關 108 年 2 月 12 日北

市都建字第 10831689791 號函僅係檢送原處分等予訴願人，揆其真意，應係對原處分不服，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、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。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」「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、消費之處所。	B-1	供娛樂消費，且處封閉或半封閉之場所。
		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-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-1	1.....酒吧（備有陪侍，供應酒類或其他飲料之場所）.....
B-3	1.飲酒店（無陪侍，供應酒精飲料之餐飲服務場所，包括啤酒屋）、小吃街等類似場所。
G-3 5.樓地板面積未達 300 平方公尺之下列場所：餐廳、飲食店、飲料店（無陪侍提供非酒精飲料服務之場所.....）。

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	分類	第 1 次
	B 類	B1 組 處 12 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。
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。	

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、本件訴願及補充理由略以：原處分機關前以 108 年 1 月 2 日裁處書裁罰訴願人 6 萬元並命 3

個月內改善，現今又以原處分裁罰，前次裁處改善時間還沒到，為何才 1 個月又開單？

而且第 1 次裁處說訴願人是 B-3 類組，第 2 次之處分則說是 B-1 類組，請原處分機關協助訴

願人要改成什麼，讓訴願人有明確方向改善，並撤銷原處分。

四、查系爭建物領有 76 使字第 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）」，訴願人於 108 年 1 月 17 日經臨檢查獲有未經核准擅自將系爭建物變更使用為「酒吧業（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 B-1 組，供娛樂消費，且處封閉或半封閉之場所）」，涉有跨類組變更使用之事實，有 76 使字第 xxxx 號使用執照存根、建物所有權相關部別列印畫面、萬華分局漢中街派出所 108 年 1 月 17 日臨檢紀錄表等影本附卷可稽。

五、至訴願人主張原處分機關於前次裁罰改善期限未屆至即為第 2 次裁罰，前後 2 次認定違規使用組別不同，不知如何改善云云。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按其變更使用之類組及違規次數之不同定其裁罰金額，且第 1 次處使用人，並副知建築物所有權人，第 2 次以後處罰建物所有權人、使用人；為建築法第 73 條第 2 項、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。且依該裁罰基準規定，係依建築物使用強度定裁罰金額，建築物使用強度越高，裁罰金額定的越高；B-1 組建築物使用強度高於 B-3 組，故違規變更為 B-1 組使用之裁罰金額即高於違規變更為 B-3 組使用之裁罰金額。查本案依原

處分機關答辯書記載訴願人所有系爭建物未經申請核准於 107 年 9 月 7 日第 1 次查獲違規使用

用為餐館業（B-3 組），於 107 年 12 月 19 日第 2 次查獲違規使用為飲酒店業（B-3 組），於

108 年 1 月 17 日第 3 次查獲違規使用為酒吧業（B-1 組）觀之，變更使用為 B-3 組為 2 次，B-

1 組為 1 次，原處分機關於系爭建物第 1 次違規變更使用時，業已副知建物所有權人即訴願人要督促使用人於期限改善，訴願人並未盡其所有權人合法使用建物之義務，讓系爭建物發生第 2 次及第 3 次違規使用之情事；倘因系爭建物第 3 次違規使用之類組與前 2 次違

規使用之類組不同而認屬第 1 次違規使用為酒吧業，依上開裁罰基準規定，僅須副知建物所有權人而不予裁罰，即使用人不停止建物違規使用卻變更為不同類組之違規使用時，則生建物所有權人因新類組之違規使用而產生脫免裁罰之不合理情形；是原處分機關以訴願人經 107 年 9 月 19 日函副知時，即已知悉系爭建物有違規使用之情事，其任憑系爭建物違規使用持續存在，甚且違規使用之違法情狀提高，乃依建築法第 73 條第 2 項及第 91 條第 1 項第 1 款規定裁處訴願人 12 萬元罰鍰，並限期命其改善或補辦手續，應無違誤。訴願主張前次裁罰改善期限未屆至即為第 2 次裁罰及前後 2 次認定違規使用組別不同等語，經查系爭建物於前次違規使用改善期限內，又遭查獲為不同使用類組之違規使用情事，原處分機關自得依法進行裁罰。另訴願主張不知如何改善一節，原處分已載明改善為依原核准用途使用或補辦變更使用執照手續，併予敘明。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、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 吳泰雯
委員 王曼萍
委員 陳愛娥
委員 盛子龍
委員 洪偉勝
委員 范秀羽

中華民國 108 年 6 月 20 日

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）