

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 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 4 月 10 日北市都建字第 10831882812 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）、○○號○○樓及○○號○○樓建築物（下稱系爭建物，面積分別為 110.53 平方公尺、513.22 平方公尺及 393.95 平方公尺），分別領有 69 使字第 xxxx 號、第 xxxx 號使用執照，○○號（○○樓）、○○號○○樓之核准用途分別為「店鋪及自由業事務所」、「辦公室」（分別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；G-2 組供商談、接洽、處理一般事務之場所）；18 號 2 樓之核准用途為「辦公室」，（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 G 類辦公、服務類 G-2 組供商談、接洽、處理一般事務之場所）。本市商業處（下稱商業處）配合本府公安聯合稽查小組於民國（下同）107 年 5 月 30 日派員前往系爭建物稽查，經商業處認定訴願人在系爭建物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，乃當場製作協助營業態樣認定訪視表，該訪視表並經現場員工（總經理）○○○簽名確認在案，並以 107 年 6 月 6 日北市商三字第 1076003314 號函移請原處分機關處理。嗣原處分機

關審認系爭建物未經核准擅自變更使用為餐館業（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事實，違反建築法第 73 條第 2 項規定，爰依同法第 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等規定，以 108 年 4 月 10 日北市都建字第 10831882812 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 1 個月內恢復改善或補辦手續。該裁處書於 108 年 4 月 12 日送達，訴願人不服，於 108 年 5 月 10 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
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。
			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-3	1.飲酒店（無陪侍，供應酒精飲料之餐飲服務場所……）……。 2.樓地板面積在三百平方公尺以上之下列場所：餐廳、飲食店、飲料店（無陪侍提供非酒精飲料服務之場所，包括茶藝館、咖啡店、冰果店及冷飲店等）等類似場所。
G-2 2.....自由職業事務所、辦公室（廳）.....等類似場所。
G-3 4.樓地板面積未達五百平方公尺之下列場所：店舖.....等類似場所。 5.樓地板面積未達三百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，包括茶藝館、咖啡店、冰果店及冷飲店等）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 分類	B3 組	
(新臺幣：元) 或其他處罰	第 1 次	處 6 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。	
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。另能補辦手續合法化之用途類組，基於變更使用執照及室內裝修審查之申辦時程考量，酌予三個月期限補辦手續。	

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：訴願人自 83 年 7 月 20 日起即於系爭建物經營餐廳業務，未認定有違法使用之情形，且系爭建物之都市計畫使用分區已改為第 3 種商業區，應符合法規，且訴願人有關消防公共安全等皆依照法規辦理，請撤銷原處分。

三、查系爭建物分別領有 69 使字第 xxxx 號及第 xxxx 號使用執照，其核准用途分別為「店鋪及自由業事務所」、「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 G-3 組及 G-2 組），訴願人未經核准擅自將系爭建物變更使用為餐館業（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），涉有跨類組變更使用之事實，有系爭建物 69 使字第 xxxx 號及第 xxxx 號使用執照存根、商業登記資料查詢列印畫面及商業處 107 年 5 月 30 日協助營業態樣認定訪視表等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張自 83 年 7 月 20 日起即於系爭建物經營餐廳，未曾有認定違法使用之情形，都市計畫已改為第 3 種商業區，消防公安均依法規辦理云云。按建築法第 73 條第 2 項前段及第 91 條第 1 項第 1 款規定，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、使用人等 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰等。經查，商業處配合本府公共安全聯合稽查小組於 107 年 5 月 30 日至系爭建物訪視，認定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，依該訪視表影本記載

略以：「……訪視情形……二、現場狀況：……營業時間：自 11：30 時至 14：00 時 自 17：30 時至 21：00 時……消費方式或其他補充說明事項：1. 現場 1 樓為接待入口，2 樓設有多組餐桌椅，主要係提供不特定之人享用四川、上海料理收取價金之營利事業。2. 消費方式：\$60 元-\$1065 元 三、訪視結果：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……」並經現場人員（總經理）○○○簽名確認。是訴願人未經核准擅自將系爭建物變更使用為餐館業之違規事證明確，洵堪認定。訴願人主張系爭建物之都市計畫使用分區已改為第 3 種商業區及消防公安均依規定辦理等節，經查，系爭建物之核准用途為 G-2、G-3 類組，如欲變更使用類組為 B-3 組，仍應依建築法第 73 條第 2 項前段規定辦理變更使用執照手續；是訴願主張都市計畫之土地使用分區管制或公安消防檢查合格與否，與本件訴願人未經核准擅自將系爭建物變更使用為餐館業（B-3 組），違反建築法第 73 條第 2 項前段規定，乃屬二事，訴願人尚難據此而邀免責。從而，原處分機關以訴願人違反建築法第 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 1 個月內恢復改善或補辦手續，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（公假）
委員 張慕貞（代行）
委員 吳秦雯
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 8 月 12 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）