

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

兼 訴願代理人

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 2 人因違反建築法事件，不服原處分機關民國 109 年 12 月 23 日北市都建字第 10932361403 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人等 2 人所有本市萬華區○○街○○號○○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、一般事務所（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），案外人○○○（下稱○君）於該址獨資設立「○○坊」。系爭建物經本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）109 年 9 月 11 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歌廳經營業，並移請原處分機關處理。案經原處分機關審認○君未經核准擅自變更系爭建物作為歌廳經營業（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）使用，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 款及行為時臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準規定，以 109 年 9 月 29 日北市都建字第 10932127361 號函（下稱 109 年 9 月 29 日函，該函將 B-1 誤繕為 A-1，業經原處分機關以 109 年 10 月 27 日北市都建字第 1093220867 號函更正在案）檢送同日期北市都建字第 10932127362 號裁處書處○君新臺幣（下同）12 萬元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內恢復原狀改善或補辦妥變更使用執照手續，逾期未改善或補辦手續，將依建築法相關規定連續加重處罰（第 2 階段將處所有權人、使用人 24 萬元罰鍰），並以該函副知系爭建物所有權人即訴願人等 2 人，請其等善盡建築物合法使用及管理維護之責，該函分別於 109 年 10 月 5 日及 10 月 6 日送達訴願人等 2 人。

二、嗣商業處於 109 年 11 月 27 日派員至系爭建物訪視，發現現場仍經營經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義之歌廳經營業、飲料店業，乃移請原處分機關處理。案經原處分機關審認○君未經核准擅自變更系爭建物作為歌廳經營業（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）使用，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 款及行為時臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準規定，以 109 年 12 月 23 日北市都建字第 10932361403 號裁處書（下稱原處分）處訴願人等 2 人 24 萬元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內停止違規使用，屆期仍未停止違規使用者，將依建築法相關規定連續加重處罰。原處分分別於 109 年 12 月 28 日及 12 月 29 日送達，訴願人等 2 人不服，由訴願人○○○於 110 年 1 月 20 日在本府法務局網站聲明訴願，2 月 3 日補具訴願書及補正訴願程式，3 月 25 日補正訴願程式，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……在直轄市為直轄市人民政府……。」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	A 類	B 類
----	-----	-----

	公共集會類	商業類
類別定義	供集會、觀賞、社交、等候運輸工具，且無法防火區劃之場所。	供商業交易、陳列展售、娛樂、餐飲、消費之場所。
組別	A-1	B-1
組別定義	供集會、表演、社交，且具觀眾席之場所。	供娛樂消費，且處封閉或半封閉之場所。

附表二 建築物使用類組使用項目舉例（節錄）

類組	A-1	B-1
使用項目舉例	1. 戲（劇）院、電影院、演藝場、歌廳、觀覽場等類似場所。	1. 視聽歌唱場所（提供伴唱視聽設備，供人唱歌場所）、.....等類似場所。

臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法第 1 條規定

：「本辦法依建築法第七十三條第三項規定訂定之。」第 3 條：「建築物變更使用類組，應依附表一規定辦理。」

附表一 一定規模以下建築物變更使用類組免辦理變更使用執照表

原核准使用類組 擬變更使用類組	G 類		
	G-2	G-3	
公共集會類（A 類）	A-1	×	×
商業類（B 類）	B-1	×	×

符號及數字說明：一、× 代表不適用本辦法，應依建築法第 73 條第 2 項辦理變更使用執照。.....四、本表建築物使用類組定義係依照「建築物使用類組及變更使用辦法」規定。

行為時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（節略）

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	A 類	B 類組
		A1 組	B1 組
	第一次	處 12 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。	處 12 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。
	第二次	處 24 萬元罰鍰，並限期停止違規使用。	處 24 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。

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：市府對「○○坊」使用類別的見解不同，讓承租
人○君及訴願人等不知道要變更 A-1 或 B-1，原處分機關至 109 年 10 月 2
7 日才通知用 B-1，造成處理時間延誤；租賃契約已約定承租人不可非
法使用，承租人應依使用執照規定使用系爭建物，訴願人等 2 人不配
合辦理使用執照變更，經訴願人等 2 人強烈要求承租人○君應先停業
，○君已於 110 年 1 月 13 日向商業處辦妥停業登記手續，請撤銷原處分
。

三、查訴願人等 2 人所有系爭建物領有 76 使字第 xxxx 號使用執照，核准用
途為一般零售業、一般事務所（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），前經商業處
於 109 年 9 月 11 日派員查認○君於系爭建物內經營歌廳經營業（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），並經原處分機關通知訴願人等 2 人
請其等善盡建築物合法使用及管理之責，系爭建物復於 109 年 11 月 27
日再遭查獲違規作為歌廳經營業使用之事實，有 76 使字第 xxxx 號使用
執照存根、商業處 109 年 9 月 11 日、109 年 11 月 27 日協助營業態樣認定
訪視表等影本可稽；是訴願人等 2 人未依所有權人責任排除系爭建物
違規使用之狀態，堪予認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人等 2 人主張原處分機關至 109 年 10 月 27 日才通知用 B-1 類組，
造成處理時間延誤；系爭建物承租人○君已於 110 年 1 月 13 日向商業處
辦妥停業登記手續云云。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；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 款及行為時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。次按臺北市一定
規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法附表一內容，系爭建物

之核准用途為一般零售業、一般事務所（G-3 及 G-2 類組）者，如變更為公共集會類 A-1 或商業類 B-1 類組，均應依建築法第 73 條第 2 項等規定辦理變更使用執照。查○君前因將系爭建物違規作歌廳經營業使用，經原處分機關以 109 年 9 月 29 日北市都建字第 10932127362 號裁處書處○君 12 萬元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內恢復原狀改善或補辦妥變更使用執照手續，並以 109 年 9 月 29 日函副知訴願人等 2 人，請其等善盡建築物合法使用及管理維護之責在案。嗣商業處於 109 年 11 月 27 日至系爭建物稽查，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歌廳經營業、飲料店業，依該訪視表影本記載略以：

「.....二、現場狀況：.....營業中，營業時間：自 12:30 時至 17 時.....有消費者 12 位，正在聽歌、喝茶.....消費方式或其他補充說明事項：現場設有 1 座演唱台，1 組樂隊，訪視時（大稻埕街頭藝人）歌手正演唱音樂中，周圍設有桌椅供客人聽歌泡茶之用。消費方式：每人 100 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歌廳經營業、飲料店業.....」是系爭建物仍有作歌廳經營業使用之違規事證明確；訴願人等 2 人為系爭建物所有權人，就系爭建物自負有確保其合法使用及管理維護之狀態責任，其等 2 人既經原處分機關通知○君於系爭建物違規使用在案，則本次原處分機關審認訴願人等 2 人所有之系爭建物未經核准擅自變更作為歌廳經營業（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，且處於封閉或半封閉之場所）使用，以原處分裁處訴願人等 2 人 24 萬元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內停止違規使用，尚無違誤。又依臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法附表一所載，原核准用途為一般零售業、一般事務所（G-3 及 G-2 組），未經核准均不得擅自變更系爭建物為 A-1 或 B-1 組使用，是不論系爭建物實際使用用途擬辦理變更為 A-1 或 B-1 組，依上開規定，均屬未經核准不得擅自變更使用範疇。訴願主張，不足採據。另訴願人等 2 人主張○君業於 110 年 1 月 13 日向商業處辦妥停業登記手續，惟此屬事後改善行為，不影響本件違規行為之成立。從而，原處分機關以訴願人等 2 人違反建築法第 73 條第 2 項規定，依同法第 91 條第 1 項第 1 款及行為時臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準規定，以原處分處訴願人等 2 人 24 萬元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內停止違規使用，揆諸前揭規定，並無不合，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 王韻茹
委員 吳秦雯
委員 王曼萍
委員 盛子龍
委員 洪偉勝
委員 范秀羽
委員 郭介恒

中華民國 110 年 4 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）