

訴 願 人 ○○股份有限公司天母分公司

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 111 年 8 月 26 日北市都建字第 11160419342 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市北投區○○○路○○號○○、○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 73 使字第 XXXX 號使用執照，其第 1、2 層核准用途分別為店舖、集合住宅（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條第 1 項附表一規定之 G 類辦公、服務類 G-3 組，供一般門診、零售、日常服務之場所；H 類住宿類 H-2 組，供特定人長期住宿之場所），登記面積分別為 106.39、212.40 平方公尺，合計為 318.79 平方公尺。系爭建物經本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）111 年 6 月 17 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，乃當場製作 111 年 6 月 17 日協助營業態樣認定訪視表（下稱 111 年 6 月 17 日訪視表），經訴願人之員工○○○簽名確認，並經商業處以 111 年 6 月 22 日北市商三字第 1116015654 號函移請原處分機關處理。案經原處分機關審認訴願人未經核准擅自變更系爭建物作為 300 平方公尺以上之餐館業（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條第 1 項附表一規定之 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）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 款及臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準規定，以 111 年 8 月 26 日北市都建字第 11160419342 號裁處書（下稱原處分，因主旨欄、事實及理由欄部分內容誤繕，業經原處分機關以 111 年 10 月 24 日北市都建字第 1116184851 號函更正在案）處訴願人新臺幣（下同）12 萬元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內停止違規使用，並依原核准用途使用或補辦妥變更使用執照手續，屆時仍未辦理者，得連續加重處罰。原處分於 111 年 8 月 31 日送達，訴願人不服，於 111 年 9 月 19 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願書記載：「……請求撤銷罰字第 218614 號罰鍰繳款單之罰鍰……」惟查罰字第 218614 號繳款單僅係原處分之附件，經本府法務局於 111 年 10 月 4 日電洽訴願人據表示其應係不服原處分，有該局公務電話紀錄附卷可稽，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 項至第 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。」「前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。」「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	B 類	G 類	H 類
	商業類	辦公、服務類	住宿類
類別定義	供商業交易、陳列展售、娛樂、餐飲、消費之場所。	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。	供特定人住宿之場所。
組別	B-3	G-3	H-2
組別定義	供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所。	供一般門診、零售、日常服務之場所。	供特定人長期住宿之場所。

附表二 建築物使用類組使用項目舉例（節錄）

類組	B-3	G-3	H-2
使用項目舉例	1.集合住宅、住宅
	2.樓地板面積在 300 平方公尺	4.樓地板面積未達 500 平方公尺之下列場所	

以上之下列場所：餐廳.....等類似場所。	：店舖.....等類似場所。 5.樓地板面積未達 300 平方公尺之下列場所 ：餐廳.....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 條第 1 項：
「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（
節略）

原核准使用類組	G 類	H 類
擬變更使用類組	G-3	H-2
商業類（B 類）	B-32	2

符號及數字說明：.....二、下列符號係代表符合所列條件者免辦理變
更使用執照，未符合者應依建築法第 73 條第 2 項辦理變更使用執照：
.....（二）2 代表使用樓地板面積未達 200 平方公尺者。.....

臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準第 4 點規定：「違反本
法之統一裁罰基準如附表二。」

附表二 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	B 類組
	第一次	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。	

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：依據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規定，店舖（G-3 類組）及集合住宅（H-2 類組）
均得作為 B-3 類組使用，但限制使用樓地板面積為 200 平方公尺以下；
系爭建物 1 樓使用面積為 106.39 平方公尺、2 樓使用面積在扣除符合建
築技術規則定義之儲藏室後，均符合該辦法所要求之使用樓地板面積
低於 200 平方公尺之規定，請撤銷原處分。

四、查系爭建物領有 73 使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為店舖、集合住宅（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條第 1 項附表一規定之 G-3 類組、H-2 類組），合計登記面積為 318.79 平方公尺，訴願人未經核准擅自將系爭建物變更作為 300 平方公尺以上之餐館業（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條第 1 項附表一規定之 B-3 類組）使用，涉有跨類組變更使用之事實，有 73 使字第 xxxx 號使用執照存根、系爭建物標示部列印資料、商業處 111 年 6 月 17 日訪視表等影本可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭建物 1 樓使用面積為 106.39 平方公尺、2 樓使用面積在扣除符合建築技術規則定義之儲藏室後，均符合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所要求之使用樓地板面積低於 200 平方公尺之規定云云。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；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 4 點附表二第 16 項所明定。次按原核准用途屬 G-3 及 H-2 類組者，如變更為 B-3 類組，除使用樓地板面積未達 200 平方公尺免辦理變更使用執照外，應依建築法第 73 條第 2 項等規定辦理變更使用執照，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 3 條附表一定有明文。本件依系爭建物使用執照存根及系爭建物標示部列印資料影本所示，系爭建物第 1、2 層核准用途分別為店舖、集合住宅（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條第 1 項附表一規定之 G 類辦公服務類 G-3 組，供一般門診、零售、日常服務之場所、H 類住宿類 H-2 組，供特定人長期住宿之場所），登記面積分別為 106.39、212.40 平方公尺，合計為 318.79 平方公尺；商業處於 111 年 6 月 17 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餐館業，依其所製作之 111 年 6 月 17 日訪視表影本記載略以：「……二、現場狀況：……營業中，營業時間：自 11：30 時至 21：30 時，中間休息時段為 14：30~17：30……有消費者 10 位，正在用餐……消費方式或其他補充說明事項：1、現場地下 1 樓設 1 座廚房，1 樓為結帳櫃檯及出菜處，2 樓設數組開放式桌椅，主要係供人用餐及外帶之營利事業。2、消費方式：餐點 180

~499 元、套餐 1470~7600 元（供應泰式料理）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……」11
1 年 6 月 17 日訪視表並經訴願人之員工○○○簽名確認在案；是訴願人有於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之事實，堪可認定。原處分機關審認訴願人未經核准擅自變更系爭建物作為 300 平方公尺以上之餐館業（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條第 1 項附表一規定之 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）使用，並審酌訴願人將系爭建物變更為 B-3 類組使用，其使用面積非屬未達 200 平方公尺免辦理變更使用執照之情形，乃以原處分裁處訴願人 12 萬元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內停止違規使用，並依原核准用途使用或補辦妥變更使用執照手續等，尚無違誤。訴願人主張按樓層分別計算使用面積，均低於 200 平方公尺而得免辦理變更使用執照一節，顯係誤解法令，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定及裁罰基準，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（公假）
委員 張慕貞（代行）
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 邱駿彥
委員 郭介恒

中華民國 111 年 11 月 9 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）

