

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 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 19 日北市都建字第 11161591392 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

#### 主文

訴願駁回。

#### 事實

本市萬華區○○街○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 58 使字第 XXXX 號使用執照，核准用途為廚房及辦公室（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-2 組，供商談、接洽、處理一般事務之場所），建物登記面積為 361.7 平方公尺。本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）111 年 6 月 21 日派員至系爭建物訪視，認定訴願人於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，乃當場製作協助營業態樣認定訪視表，並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飲酒店業（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第 4 點規定，以 111 年 8 月 19 日北市都建字第 11161591392 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）12 萬元罰鍰，及限於 111 年 9 月 30 日前停止違規使用，並依原核准用途使用或補辦變更使用執照竣工手續，逾期即依建築法規定連續加重處罰。原處分於 111 年 8 月 23 日送達，訴願人不服，於 111 年 9 月 22 日向本府提起訴願，9 月 30 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……在直轄市為直轄市政府……。」第 73 條第 2 項、第 3 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。」「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	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-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、處理一般事務之廠所。

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，包括啤酒屋）、小吃街等類似場所。 .....
G-2	..... 2.政府機關（公務機關）、一般事務所、自由職業事務所、辦公室（廳）、員工文康室、旅遊及運輸業之辦公室、投資顧問業辦公室.....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（節錄）

原核准使用類組	G 類
擬變更使用類組	G-2
商業類（B 類）	B-32

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	B 類組
	第 1 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……。」

二、本件訴願理由略以：訪查人員因看到架上有酒水並自行判斷為飲酒店業，訴願人的營業模式為場地租賃、演藝服務業租借等，已無提供販賣酒水之服務，並非飲酒店業；且建物產權登記面積與營業使用面積不符，現場真正有在營業使用的範圍只有 141.71 平方公尺。

三、查系爭建物領有 58 使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為廚房及辦公室（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-2 組），訴願人未經核准擅自將系爭建物變更作為飲酒店業（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）使用，涉有跨類組變更使用之事實，有 58 使字第 xx xx 號使用執照存根、建物標示部列印畫面、商業處 111 年 6 月 21 日協助營業態樣認定訪視表等影本可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張訪查人員因看到架上有酒水並自行判斷為飲酒店業，訴願人的營業模式為場地租賃、演藝服務業租借等，已無提供販賣酒水之服務，並非飲酒店業，且建物產權登記面積與營業使用面積不符，現場真正有在營業的使用範圍只有 141.71 平方公尺云云。經查：

- (一) 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，第 1 次違規變更為 B 類組使用者，處使用人 12 萬元罰鍰，限期改善或補辦手續，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 點附表二項次 16 所明定。次按原核准用途屬 G-2 類組者，如變更為 B-3 類組使用，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 條附表一一定有明文。
- (二) 查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，系爭建物核准用途為廚房及辦公室（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-2 組），建物登記面積為 361.73 平方公尺；商業處於 111 年 6 月 21 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飲酒店業，依該訪視表影本記載略以：「……二、現場狀況：……營業中，營業時間：自 19 時至 2 時……無消費者……消費方式或其他補充說明事項：現場設吧台 1 座擺放各式酒類，設廚未供餐，調酒師 1 位 主要供人飲酒消費 消費方式：調酒 350 元 1 杯 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飲酒店業……」並經現場管理人即訴願代理人簽名確認在案。是原處分機關依上開訪視表審認訴願人未經核准擅自變更系爭建物作為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 組使用，並審酌訴願人使用面積非屬未達 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，及限期停止違規使用，並依原核准用途使用或補辦變更使用執照手續等，並無違誤。訴願人主張已無供販賣酒水之服務等，不足採據。
- (三) 復依原處分機關 111 年 10 月 21 日北市都建字第 1113077160 號函附答

辯書理由三（二）記載略以：「……查訴願人所檢附之租賃契約書第一條關於租賃標的物之部分：『一、甲方將坐落於台北市萬華區○○街○○號（下稱本大樓）地上第 9 層部分空間約 79 坪，依現況出租乙方……』，承前所述，訴願人所提供之契約顯示其所承租之範圍為 79 坪，換算至平方公尺約為 261.15741 平方公尺，顯已逾 200 平方公尺，……」可知縱依訴願人承租面積計算現場營業使用面積亦已逾 200 平方公尺，而非屬得免辦理變更使用執照之情形訴願人主張，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。

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	連	堂	凱
委員	張	慕	貞
委員	王	曼	萍
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽
委員	邱	駿	彥
委員	郭	介	恒
委員	李	建	良
委員	宮	文	祥

中華民國 111 年 12 月 30 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）