

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 111 年 10 月 31 日北市都建字第 11161772874 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市萬華區○○○路○○段○○號地下○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 70 使字第 XXXX 號使用執照，核准用途為防空避難室、停車場、餐廳（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）。系爭建物經本市商業處（下稱商業處）於民國（下同）111 年 3 月 8 日派員訪視，發現案外人○○○（下稱○君）於現場獨資經營經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表定義之視聽歌唱業等，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視聽歌唱業（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-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 款及臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準（下稱裁罰基準）規定，以 111 年 4 月 12 日北市都建字第 11161225341 號函（下稱 111 年 4 月 12 日函）檢送同日期北市都建字第 11161225342 號裁處書（下稱第 1 次裁處書）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，逾期即依建築法相關規定連續加重處罰，並以 111 年 4 月 12 日函副知會訴願人在內之系爭建物所有權人共計 15 人，請其等善盡建築物合法使用及管理維護之責，111 年 4 月 12 日函於 111 年 4 月 18 日送達訴願人。

二、嗣商業處於 111 年 8 月 16 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視聽歌唱業等，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視聽歌唱業（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-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款及裁罰基準規定，以111年10月31日北市都建字第11161772874號裁處書（下稱原處分）處含訴願人在內之系爭建物所有權人共計15人24萬元罰鍰，且限於111年11月25日前停止違規使用，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，得依建築法相關規定連續加重處罰。原處分於111年11月4日送達訴願人，訴願人不服，於111年11月14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 商業類	
類別定義	供商業交易、陳列展售、娛樂、餐飲、消費之場所。	
組別	B-1	B-3
組別定義	供娛樂消費，且處封閉或半封閉之場所。	供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所。

附表二、建築物使用類組使用項目舉例（節錄）

類組	B-1	B-3
使用項目舉例	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。 2. 樓地板面積在 300 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。

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	B 類
擬變更使用類組	B-3
商業類（B 類）	B-1x

符號及數字說明：一、x 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。.....

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 1 次	處 12 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。
	第 2 次	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：訴願人為系爭建物所有權人之一，自出租迄今期
間曾發 5 次存證信函予案外人○○○先生，已盡所有權人義務告知承

租人不得違反原核准用途使用，請撤銷原處分。

三、查系爭建物領有 70 使字第 XXXX 號使用執照，核准用途為防空避難室、停車場、餐廳（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），前經商業處於 111 年 3 月 8 日派員查認○君於系爭建物內經營視聽歌唱業（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-1 組，供娛樂消費，且處封閉或半封閉之場所）等，並經原處分機關通知含訴願人在內之系爭建物所有權人請其等善盡建築物合法使用及管理之責，惟系爭建物復於 111 年 8 月 16 日再遭查獲違規作為視聽歌唱業等使用之事實，有 70 使字第 XXXX 號使用執照存根、商業處 111 年 3 月 8 日協助營業態樣認定訪視表及 111 年 8 月 16 日商業稽查紀錄表、原處分機關 111 年 4 月 12 日函及送達證書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其為系爭建物所有權人之一，自出租迄今期間曾發 5 次存證信函予案外人○○○先生，已盡所有權人義務告知承租人不得違反原核准用途使用云云。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，第 1 次裁處使用人，並副知建築物所有權人，第 2 次以後裁處建物所有權人、使用人；為建築法第 73 條第 2 項、第 91 條第 1 項第 1 款及裁罰基準第 4 點附表項次 16 所明定。次按原核准用途屬 B-3 類組者，如變更為 B-1 類組，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附表一定有明文。查系爭建物前經查得由○君違規作視聽歌唱業使用，經原處分機關以第 1 次裁處書處○君 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，並以 111 年 4 月 12 日函副知含訴願人在內之系爭建物所有權人，請其等善盡建築物合法使用及管理維護之責在案；111 年 4 月 12 日函於 111 年 4 月 18 日送達訴願人。嗣商業處於 111 年 8 月 16 日至系爭建物稽查，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視聽歌唱業等，依 111 年 8 月 16 日商業稽查紀錄表影本記載略以：「……四、 營業中，營業時間：自 12 時至凌晨 6 時…… 現場無消費者，惟現場已處於可營業狀態……五、營

業態樣……視聽歌唱業…… 包廂 108 間…… 伴唱設備 108 組……
 飲酒店業…… 設有廚房烹煮餐食…… 供人現場用餐（有設座 8 組）……消費方式或其他補充說明事項……1、設 8 間包廂（均設視聽歌唱設備），提供客人至店內唱歌，飲酒用餐之營業場所。2、詢據現場負責人○○○表示客人可帶酒入店飲用，並收啤酒或洋酒之開瓶費。另表示只使用 1 組包廂內視聽歌唱（設）備並由客人輪流使用。3、消費方式：餐點 200 元~550 元，客人點完餐後可在包廂內用餐、飲酒及唱歌。……六、稽查結果： 「現場經營經濟部公司行號營業項目代碼表定義之視聽歌唱、餐館、飲酒店業……」是系爭建物仍有作視聽歌唱業使用之違規事證明確；訴願人為系爭建物所有權人，就系爭建物自負有確保依使用類組使用之責任，惟其未辦妥變更使用執照仍提供系爭建物作視聽歌唱業使用，則原處分機關以原處分裁處含訴願人在內之系爭建物所有權人 24 萬元罰鍰，並限於 111 年 11 月 25 日前停止違規使用，尚無違誤。又依訴願書所附 104 年 2 月 11 日存證信函影本，僅可得知訴願人於 104 年 2 月 11 日曾寄發存證信函予案外人○○○先生，惟案外人○○○先生與本件查得○君違規使用其間關係為何尚有未明，且訴願人並未說明本案於 111 年 8 月 16 日違規事實發生其如何已盡督查系爭建物按使用類組使用之責任，訴願主張，尚難據之而對其為有利之認定。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。

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 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽
委員 邱 駿 彥
委員 李 建 良

中華民國 112 年 1 月 19 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）