

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

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 11161854002 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市中正區○○○路○○段○○號○○層建築物（下稱系爭建物）領有 64 使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為防空避難室及餐廳，該層面積為 489.5 平方公尺；其中餐廳部分面積未達 300 平方公尺，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。本市建築管理工程處（下稱建管處）依民眾陳情於民國（下同）111 年 10 月 12 日邀集本市商業處（下稱商業處）等機關派員至系爭建物會勘，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文教、樂器、育樂用品零售業，乃當場製作會勘紀錄，並移請原處分機關處理。案經原處分機關審認訴願人擴大使用系爭建物範圍，未經核准擅自將系爭建物原核准為防空避難室部分變更作為文教、樂器、育樂用品零售業（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 G 類辦公、服務類 G-3 組，供一般門診、零售、日常服務之場所）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第 4 點規定，以 111 年 10 月 31 日北市都建字第 11161854002 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於 112 年 1 月 31 日前改善或補辦手續，逾期未改善或補辦依建築法規定連續處罰。原處分於 111 年 11 月 3 日送達，訴願人不服，於 111 年 11 月 25 日向本府提起訴願，111 年 12 月 23 日補充訴願理由，112 年 1 月 13 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。」第 8 條第 8 款規定：「本法第七十三條第二項所定有本法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之規定如下：……八、建築物之……防空避難設備……或其他經中央主管建築機關認定項目之變更。」

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
G 類	辦公、服務類	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
G-3	…… 4.樓地板面積未達 500 平方公尺之下列場所：……一般零售場所、日常用品零售場所……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。

內政部 94 年 6 月 6 日台內營字第 0940083745 號函釋：「……說明……二、查『……公寓大廈之防空避難室申請兼作臨時使用，倘涉及變更使用目的應辦理變更使用執照……』、『……有關其超出當時建造及現行附建標準規定之多餘之防空避難設備，經檢討符合相關建築法令規定者，得申請變更為他種用途使用。』本部 85 年 9 月 14 日台（85）內營字第 8505366 號函、90 年 2 月 26 日台 90 內營字第 9082644 號函業有明釋……三……有關原核准建築物之防空避難設備擬變更使用，建築物防空避難設備雖非屬建築物使用類組，惟其變更為他種用途使用時，依前揭函釋規定已涉及變更使用目的，應有建築法第 73 條第 2 項之適用。」

行為時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 G 組 處 6 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、本件訴願及補充理由略以：

- （一）系爭建物核准作為餐廳使用之面積應為 161.46 平方公尺，依建築物使用類組及變更使用辦法規定，樓地板面積未達 300 平方公尺以上之餐廳核屬 G3 類組，經營同屬 G3 類組之零售業，毋庸辦理變更使用執照。
- （二）訴願人承租地下室經營前，曾於 110 年 1 月 18 日申請營業場所預先查詢，其中建管處審核結果為「F209060-文教、樂器、育樂用品零售業 類組：G3 符合規定」，訴願人信賴前開審查結果，而擺放書籍、文具等用品販售予不特定人，自構成信賴行為；原處分機關於裁處前未給訴願人陳述意見之機會；訴願人係依前已歇業之書局使用範圍繼續經營，並未增建或改建，原處分機關未限期改善或補辦手

績，即逕裁處訴願人，請撤銷原處分。

三、查系爭建物領有 64 使字第 XXXX 號使用執照，核准用途為防空避難室及餐廳，其中餐廳部分面積未達 300 平方公尺，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，訴願人有未經核准擅自將系爭建物原核准為防空避難室部分變更作為文教、樂器、育樂用品零售業（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 G 類辦公、服務類 G-3 組，供一般門診、零售、日常服務之場所）使用之事實，有 64 使字第 XXXX 號使用執照存根、建物標示部列印畫面、111 年 10 月 12 日會勘紀錄、台北市建成地政事務所建築改良物勘測成果表、使用執照竣工圖說及現場照片等影本可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物核准為餐廳部分核屬 G3 類組，經營同屬 G3 類組之零售業，毋庸辦理變更使用執照；訴願人曾於 110 年 1 月 18 日申請營業場所預先查詢，建管處審核結果為符合規定，其信賴前開審查結果，而擺放書籍、文具等用品販售予不特定人，自構成信賴行為；原處分機關於裁處前未給訴願人陳述意見之機會，且未限期改善或補辦手續，即逕裁處訴願人云云。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 G 類組使用者，處使用人 6 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 款及行為時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。次按建築物之防空避難設備與原核定使用不合之變更，應申請變更使用執照，為建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條第 8 款所明定；再按原核准建築物之防空避難設備擬變更使用，建築物防空避難設備雖非屬建築物使用類組，惟其變更為他種用途使用時，涉及變更使用目的，應有建築法第 73 條第 2 項之適用，亦有內政部 94 年 6 月 6 日台內營字第 0940083745 號函釋意旨參照。

（二）查建管處及商業處於 111 年 10 月 12 日至系爭建物會勘，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文教、樂器、育樂用品零售業，依該會勘紀錄影本記載略以：「……現場擺放各式書籍販售供不特定人購買，屬經濟部公司行號及有限合夥營業項

目代碼表定義之『文教、樂器、育樂用品零售業』。現場營業人為○○有限公司，已辦妥公司登記……」並經訴願人之代表人簽名在案。次經比對卷附系爭建物使用執照竣工圖說及 111 年 10 月 12 日會勘現場照片影本，訴願人確有於系爭建物原核准為防空避難室部分擺放各式書籍販售以供不特定人購買；是訴願人有未經核准，擅自將系爭建物原核准為防空避難室部分變更作為文教、樂器、育樂用品零售業（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 G 類辦公、服務類，G-3 組，供一般門診、零售、日常服務之場所）使用之事實，洵堪認定。原處分機關審認訴願人有未經核准擅自將系爭建物原核准為防空避難室部分變更為 G-3 類組使用，以原處分裁處訴願人 6 萬元罰鍰，及限期改善或補辦手續，逾期未改善或補辦依建築法規定連續處罰，並無違誤。

- (三) 復依原處分機關 111 年 12 月 6 日北市都建字第 1113082268 號函所附答辯書理由三(三)記載略以：「……建管處於 111 年 10 月 12 日邀集臺北市政府警察局中正第一分局、臺北市政府政風處及臺北市商業處派員至現場查察，並依該次會勘紀錄附件會議記錄……就本市商業處認定現場地下一層空間擺放各式書籍販售不特定人購買，經營一般零售業，發現系爭建築物室內現況與原核准使用執照竣工圖說……有使用面積不符行為……並有相對應編號號碼位置之現場照片為證……又違規部份……不僅有營業面積超過 90.16 平方公尺之範疇，亦有占用防空避難室擺放各式書籍販售不特定人購買之情事，是訴願人未經核准擅自將地下一層空間擺放各式書籍販售不特定人購買作為一般零售業使用，顯與原核准營業面積超過 90.16 平方公尺不符……又超過營業面積 90.16 平方公尺範圍乃是占用防空避難室空間……倘訴願人欲變更使用用途，應依內政部 94 年 6 月 6 日台內營字第 0940083745 號函釋……規定，仍有建築法第 73 條第 2 項及建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條申請變更使用執照之適用。……」可知本案之系爭建物原核准為餐廳部分與訴願人變更使用後之類組皆為 G-3 類組，固免辦理變更使用執照，惟現場查得訴願人擴大使用系爭建物非僅限於原核准為餐廳部分，其尚有將原核准為防空避難室部分變更作為 G-3 類組使用之情形，業如前述；是訴願主張毋庸辦理變更使用執照一節，不足採據。

- (四) 再查訴願人雖主張曾於 110 年 1 月 18 日申請營業場所預先查詢，係信

賴其查詢結果等，然依訴願人檢附之營業場所土地使用分區管制與建築管理規定查詢案件明細表列印畫面影本，其上明確記載略以：「……營業面積不得超過 90.16 平方公尺，不得占用防空避難室。……」則訴願人尚難諉為不知其營業場所不得使用防空避難室。復按行政罰法第 42 條第 6 款規定，裁處所根據之事實，客觀上明白足以確認者，行政機關於裁處前得不給予受處罰者陳述意見之機會。本案訴願人之違規情事，業如前述，亦有現場照片影本在卷可憑，客觀上已明白足以確認；尚難謂原處分機關未給予陳述意見之機會，而有程序違法之情形。且查建築法第 91 條第 1 項第 1 款規定，並不以通知限期改善或補辦手續後始得處罰為要件。是訴願人主張各節，均不足採。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 陳 愛 娥
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒
委員 宮 文 祥

中華民國 112 年 3 月 16 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）