

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

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 112 年 1 月 18 日北市都建字第 11260821802 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人所有本市北投區○○路○○號○○樓建物（領有 67 使字第 xxxx 號使用執照，1 樓核准用途為集合住宅、停車場，下稱系爭建物）停車空間，經本市建築管理工程處（下稱建管處）及臺北市停車管理工程處於民國（下同）111 年 1 月 13 日派員現場會勘，發現有未經申請許可擅自變更原使用執照核准圖說停車空間配置、增設分戶牆及違規經營餐館業使用等情事，審認訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃以 111 年 2 月 14 日北市都建字第 1116106229 號函通知訴願人限於文到次日起 3 個月內依原使用執照核准圖說恢復原狀報驗或補辦手續，屆期未改善或補辦手續，將依法裁處。訴願人不服，向本府提起訴願，經本府以 111 年 5 月 20 日府訴二字第 1116082609 號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。」
- 二、嗣經原處分機關按本府上開訴願決定意旨於 111 年 11 月 17 日派員至系爭建物訪視及依本市商業處 111 年 12 月 12 日北市商三字第 1116033010 號函（下稱 111 年 12 月 12 日函）檢附之 111 年 12 月 1 日協助營業態樣認定訪視表，查認訴願人未經核准擅自將系爭建物原核准為停車空間部分變更作為餐館業（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 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 款規定，以 112 年 1 月 18 日北市都建字第 11260821802 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 2 月 28 日前停止違規使用並依原核准使用或補辦相關程序，逾期即依建築法規

定連續加重處罰。原處分於 112 年 2 月 2 日送達，訴願人不服，於 112 年 3 月 6 日經由原處分機關向本府提起訴願，4 月 28 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、查訴願人提起訴願日期（112 年 3 月 6 日）距原處分送達日期（112 年 2 月 2 日）雖已逾 30 日，惟查訴願人提起訴願之期間末日為 112 年 3 月 4 日，因是日為星期六，依行政程序法第 48 條第 4 項規定，應以次星期一（即 112 年 3 月 6 日）代之，是本件訴願人於 112 年 3 月 6 日提起訴願，尚無訴願逾期問題，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 項前段規定：「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。」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 5 款及第 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：……五、建築物或法定空地停車空間之汽車或機車車位之變更。……八、建築物之……分戶牆……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   | G 類                            |
|      | 辦公、服務類                         |
| 類別定義 | 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。 |
| 組別   | G-3                            |

|      |                   |
|------|-------------------|
| 組別定義 | 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     | G-3                                            |
| 使用項目舉例 | .....<br>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：原處分未於說明欄清楚載明訴願人確有之違法事實及該等違法事實該當建築法第 73 條第 2 項之論理依據；原處分機關未給予訴願人陳述意見之機會；訴願人於申請商業登記過程，皆已提供系爭建物及土地登記謄本供原處分機關審酌，並經原處分機關及其下級機關回復得免辦理變更使用執照，豈料原處分機關以原處分認定訴願人有違規情事；請撤銷原處分。

四、查本件前經本府以 111 年 5 月 20 日府訴二字第 1116082609 號訴願決定：

「原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。」撤銷理由略以：「……四、……依系爭建物所有權部所示，訴願人係於 104 年 4 月 14 日因買賣登記為所有人，則訴願人是否為未經核准變更使用擅自使用系爭建物之行為人？本件訴願人之主張是否屬實？……容有再予釐清確認之必要。又訴願人主張其於申請設立商業登記過程，原處分機關所屬建管處回復得免辦理變更使用執照，是否屬實？……」原處分機關爰依上開訴願決定撤銷意旨，於 111 年 11 月 17 日派員至系爭建物訪視及依商業處 111 年 12 月 12 日函檢附之 111 年 12 月 1 日協助營業態樣認定訪視表，查認訴願人所有系爭建物領有 67 使字第 xxxx 號使用執照，其未經核准將系爭建物原核准為停車空間部分變更作為餐館業（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 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，有系爭建物使用執照存根、竣工圖、111 年 11 月 17 日採證照片、商業處 111 年 12 月 12 日函、111 年 12 月 1 日協助營業態樣認定訪視表等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張原處分未於說明欄清楚載明其確有之違法事實及該等違法事實該當建築法第 73 條第 2 項之論理依據；原處分機關未給予其陳

述意見之機會；其於申請商業登記過程，皆已提供系爭建物及土地登記謄本供原處分機關審酌，並經原處分機關及其下級機關回復得免辦理變更使用執照，豈料原處分機關嗣後以原處分認定其有違規情事云云，惟查：

- (一) 按建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第 9 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；違者，處建築物所有權人、使用人等 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，建築法第 73 條第 2 項、第 91 條第 1 項第 1 款定有明定。是建築物如有上開與原核定使用不合之變更，即應申請變更使用執照，在未領得變更使用執照前，應依原核准用途使用。
- (二) 查商業處於 111 年 12 月 1 日至系爭建物稽查，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，並製作協助營業態樣認定訪視表記載略以：「……二、現場狀況……營業中，營業時間：自 10 點多至晚上 8 點許，無準確營業時間……無消費者……消費方式或其他補充說明事項：（1）訪視時，正準備開門營業，有一廚房及廚師 3 位正準備食材供應即將上門的客人消費。（2）收費方式：價位不一，依表列而定。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……」並經訴願人簽名在案；復比對卷附系爭建物使用執照竣工圖說及原處分機關 111 年 11 月 17 日派員至系爭建物訪視照片影本，系爭建物原核准為停車空間部分確已變更作為餐館業（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 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；是訴願人有未經核准擅自將系爭建物原核准為停車空間變更作為餐館業使用之事實，洵堪認定。原處分機關以原處分裁處訴願人 6 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續等，並無違誤。
- (三) 次查關於訴願人申請商業登記事宜，雖經商業處以 110 年 9 月 2 日北市商二字第 1104112695 號函核准○○拉麵之設立登記，該函說明四（二）記載略以：「……得免辦變更使照……」，然商業處業以 111 年 1 月 7 日北市商二字第 1116000627 號函更正上開函之說明四（二）內容為：「……『 F501060 餐館業』不符合規定，停車空間不得做營業使用。上開未符規定部分，請勿於現場營業或另擇其他合法

場所營業……」在案，則訴願人尚難諉為不知停車空間不得作為營業使用；復查原處分已載明原處分之事實、理由及法令依據，訴願主張原處分未清楚載明確有違法事實等，不足採據；又行政罰法第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。又訴願人及原處分機關業於112年4月24日進行訴願陳述意見程序，依行政程序法第114條第1項第3款規定，應認已事後給予訴願人表示意見之機會。是訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、另訴願人就原處分申請停止執行一節，業經本府審酌無訴願法第93條第2項規定得停止執行之情事，並以112年3月28日府訴二字第1126081491號函復訴願人在案，併予敘明。

七、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（公出）  
委員 張 慕 貞（代行）  
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 宮 文 祥

中華民國 112 年 5 月 4 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）