

訴 願 人 財團法人○○

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 112 年 6 月 20 日北市都建字第 11261332902 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

事 實

一、訴願人所有本市中正區○○○路○○號等建築物（下稱系爭建物 1 及系爭建物 2），領有 42 使字第 xxxx 號、43 使字第 xxxx 號使用執照，嗣領有 109 變使字第 xxxx 號、109 變使字第 xxxx 號變更使用執照，均為地上 3 層 1 座加強磚造建築物（1 樓至 3 樓樓地板面積為 35.58、54.41、54.41 及 50.66、70.11、70.11 平方公尺），其核准用途 1 樓均為店舖，2、3 樓均為一般事務所等，上開使用用途分別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，G-2 組，供商談、接洽、處理一般事務之場所。本府文化局（下稱文化局）於民國（下同）112 年 3 月 22 日邀集原處分機關所屬建築管理工程處（下稱建管處）派員至系爭建物 1 及系爭建物 2 會勘，認定訴願人將系爭建物 1 及系爭建物 2 之 1、2 樓作為博物館使用，3 樓作為展覽使用，乃製作會勘紀錄，並移請建管處處理。案經原處分機關審認訴願人擴大使用建物範圍，將建物 3 樓作為展覽場（館）（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 商業類 B-2 組，供商品批發、展售或商業交易，且使用人替換頻率高之場所）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 4 月 25 日北市都建字第 11261092271 號裁處書（下稱 112 年 4 月 25 日裁處書）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於 112 年 7 月 28 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。訴願人不服，於 112 年 5 月 29 日向本府提起訴願，嗣經原處分機關重新審查，以 112 年 6 月 16 日北市都建字第 1123040033

號函通知訴願人並副知本府法務局，自行撤銷 112 年 4 月 25 日裁處書。  
訴願人於 112 年 7 月 26 日向本府撤回前開訴願案，並經本府以 112 年 7 月 27 日府訴二字第 1126082851 號函通知訴願人，前開訴願程序業已終結。

二、嗣原處分機關審認訴願人未經核准擅自將系爭建物 1 及系爭建物 2 之 2 樓及 3 樓變更作為展示廳、博物館、藝術館（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 D 類休閒、文教類、D-2 組，供參觀、閱覽、會議之場所）使用，且上開樓地板面積合計為 249.04 平方公尺，已逾 200 平方公尺，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 6 月 20 日北市都建字第 11261332902 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 6 萬元罰鍰，並限於 112 年 9 月 28 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 112 年 6 月 27 日送達。訴願人不服，於 112 年 7 月 21 日向本府提起訴願，7 月 26 日補正訴願程式，8 月 18 日及 9 月 28 日補充訴願理由，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 5 條規定：「建築物變更使用類組，應以整層為之。但不妨害或破壞其他未變更使用部分之防火避難設施且符合下列情形之一者，得以該樓層局部範圍變更使用：一、變更範圍直接連接直通樓梯、梯廳或屋外，且以具有一小時以上防火時效之牆壁、樓板、防火門窗等防火構造及設備區劃分隔，其防火設備並應具有一小時以上之阻熱性。……」

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
D 類	休閒、文教類	供運動、休閒、參觀、閱覽、教學之場所。	D-2 供參觀、閱覽、會議之場所。
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、處理一般事務之場所。 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
D-2	1.會議廳、展示廳、博物館、美術館、圖書館、水族館、科學館、陳列館、資料館、歷史文物館、天文臺、藝術館等類似場所。 .....
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。 .....
G-3	..... 4.樓地板面積未達 500 平方公尺之下列場所：店舖、當舖、一般零售場所.....等類似場所。 .....

內政部 103 年 4 月 8 日內授營建管字第 1030803772 號函釋（下稱 103 年 4 月 8 日函釋）：「主旨：關於共同領有使用執照之連棟式建築物，其中 1 戶擬與相鄰他照建築物申請合併戶，涉及公共建築物之樓地板面積認定事宜……說明：一、按建築物使用類組及變更使用辦法（下稱本辦法）第 4 條附表 4（建築物變更使用類組規定項目檢討標準表）所定建築物申請變更使用類組時，其『公共建築物無障礙設施』規定項目之檢討標準為『符合（建築技術規則）建築設計施工編第 170 條或

依身心障礙者權益保障法第 57 條規定提具替代改善計畫』。復按建築技術規則 102 年 1 月 1 日修正施行前申請即取得建造執照之非公共建築物，於領得使用執照後申請變更為公共建築物；或原核定公共建築物申請變更為他種公共建築物之用途使用者，依本辦法第 3 條附表 3 及第 4 條附表 4 應檢討『公共建築物無障礙設施』項目時，其無障礙設施之設置項目應依『既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則』第 9 點規定，按每一建造執照每一幢建築物檢討辦理……

二、是以，本案所詢共同領有使用執照之連棟式建築物（1 棟 1 戶，透天型），倘其中 1 戶擬與相鄰他照建築物（1 棟 1 戶，透天型）申請合併戶（即變更共同壁或相鄰外牆構造）及使用類組之變更，其依本辦法檢討『公共建築物無障礙設施』規定項目時，有關（既有）公共建築物適用範圍所定樓地板面積，自應按合併戶後同幢建築物內供各類組項目使用之樓地板面積，予以合併計算。」

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 項規定：「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	
	G-2	G-3
擬變更使用類組		
休閒、文教類（D 類）	D-22	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 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：訴願人於 111 年 5 月 25 日函文原處分機關說明已委由建築師事務所辦理系爭建物變更使用類組，其中 1 樓及 2 樓變更為 D2 組，3 樓變更為 G3 組，均屬免辦理變更使用執照範圍，可逕為變更使用，且獲原處分機關 111 年 6 月 21 日函復確認備查，並要求訴願人完成公安申報；另依文化局 112 年 6 月 5 日函文內容，僅表示系爭建

物 3 樓會勘當日有作為展覽使用，並無認定該場所之使用型態為展示廳、藝術館，現況為訴願人因館務所需自行使用或作為零售使用。請撤銷原處分。

三、查系爭建物 1 及系爭建物 2 領有 42 使字第 xxxx 號、43 使字第 xxxx 號使用執照及 109 變使字第 xxxx 號、109 變使字第 xxxx 號變更使用執照，1 樓核准用途為店舖，2 樓及 3 樓核准用途為一般事務所等，分別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 組及 G-2 組，經文化局查得訴願人將系爭建物 1 及系爭建物 2 之 1、2 樓作為博物館使用，3 樓作為展覽使用，涉有未經核准擅自將系爭建物 1 及系爭建物 2 之 1 樓至 3 樓變更作為展示廳、博物館、藝術館（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 D 類休閒、文教類、D-2 組）使用，而有與原核准用途不一致之事實，有 42 使字第 xxxx 號、43 使字第 xx xx 號使用執照存根及 109 變使字第 xxxx 號、109 變使字第 xxxx 號變更使用執照存根、建物標示部列印畫面、文化局 112 年 3 月 25 日北市文化藝術字第 1123011382 號函附會勘紀錄、現場照片及 112 年 6 月 5 日北市文化藝術字第 112300049401 號函等影本可稽。

四、惟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，但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限；違反上開規定者，處建築物所有權人、使用人等 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰等；建築物變更使用類組，應以整層為之；建築物原核准用途屬 G-2、G-3 組，如變更為 D-2 組，使用樓地板面積未達 200 平方公尺者，免辦理變更使用執照；為建築法第 73 條第 2 項、第 91 條第 1 項第 1 款、建築物使用類組及變更使用辦法第 5 條、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 條第 1 項附表一所明定。經查：

（一）本件依原處分及訴願答辯書所載，可知訴願人未經核准擅自將系爭建物 1 及系爭建物 2 之 1 至 3 樓全部變更作 D-2 組使用，均與原核准用途不符，惟系爭建物 1 及系爭建物 2 各層作 D-2 組使用之面積分別為 35.58、54.41、54.41 及 50.66、70.11、70.11 平方公尺，均未達 200 平方公尺。原處分機關係將系爭建物 1 之 2、3 樓面積與系爭建物 2 之 2、3 樓面積相加後，以其總數大於 200 平方公尺，未符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 條附表一所定免辦理變更使用執照之情形，而認訴願人未辦理系爭建物 1 及系爭建物 2 之 2、3 樓使用執照變更而擅自作 D-2 組使用，違反建築法第 73 條

第 2 項規定，予以裁處。

- (二) 然系爭建物 1 及系爭建物 2 既分別領有使用執照，何以在判斷是否要辦理變更使用執照及是否符合一定規模以下免辦理變更使用執照時，未依各使用執照所載各層範圍面積及使用情形分別認定？原處分機關將兩張使用執照其中 2、3 樓面積合併加計認定，其理由及依據為何？與前揭規定意旨是否相符？因涉及本案應辦理變更使用執照範圍及原處分合法性之認定，容有先予釐清之必要。經洽原處分機關，據表示係參照建築物使用類組及變更使用辦法第 5 條本文及內政部 103 年 4 月 8 日函釋意旨辦理，惟查建築物使用類組及變更使用辦法第 5 條本文係規定「建築物變更使用類組，應以整層為之」，並非關於不同使用執照間同樓層或不同樓層應合併計算面積之規定；又內政部 103 年 4 月 8 日函釋之內容，係就共同領有使用執照之連棟式建築物，其中 1 戶擬與相鄰他照建築物申請合併戶，檢討公共建築物無障礙設施時，涉及公共建築物之樓地板面積認定事宜所為函釋，與本件系爭建物涉及辦理變更使用執照及一定規模以下免辦理變更使用執照認定之情形不同，是否屬該函釋適用範圍？容有疑慮；況依該函釋記載「……自應按合併戶後同幢建築物內供各類組項目使用之樓地板面積，予以合併計算……」則如本案適用該函釋，是否應將系爭建物 1 及系爭建物 2 之 1 至 3 樓全部面積合併計算，始符其意旨？另關於不同使用執照之相連建物，作與原核准使用不同之變更，於何種條件下，應認定屬一個使用單元，判斷是否應辦理變更使用執照？經詢問原處分機關據表示並無相關函釋，此涉及建築法第 73 條第 2 項及建築物使用類組及變更使用辦法第 5 條之解釋與適用，容有釐清究明之必要。應由原處分機關釐清相關事實並報請中央主管機關核釋後憑辦。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，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 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 郭 介 恒  
委員 宮 文 祥

中華民國 112 年 12 月 6 日