

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

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 7 月 31 日北市都建字第 11260314672 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷。

事實

本市中山區○○○路○○段○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 88 使字第 xxx 號使用執照，樓地板面積 4585.2 平方公尺，核准用途為國際觀光旅館（餐廳、店鋪、機械室）（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 B 類商業類 B-4 組，供不特定人士休息住宿之場所；B-3 組，供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所；G 類辦公、服務類 G-3 組，供一般門診、零售、日常服務之場所；以及機械室場所）。本府體育局（下稱體育局）於民國（下同）112 年 7 月 3 日至現場查得系爭建物部分面積作為競技及休閒體育場館業（市招：○○俱樂部）使用，遂通知原處分機關處理。案經原處分機關審認訴願人未經核准擅自變更系爭建物部分面積作為健身場所（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-1 組，供低密度使用人口運動休閒之場所）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 112 年 7 月 31 日北市都建字第 11260314672 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）12 萬元罰鍰。原處分於 112 年 8 月 4 日送達，訴願人不服，於 112 年 8 月 30 日向本府提起訴願，112 年 11 月 2 日及 12 月 7 日補充訴願理由及訴願資料，12 月 15 日及 18 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 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。……」「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：「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。」第 101 條規定：「直轄市、縣（市）政府得依據地方情形，分別訂定建築管理規則，報經內政部核定後實施。」

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		D 類	G 類
	商業類		休閒、文教類	辦公、服務類
類別 定義	供商業交易、陳列展售、娛樂、餐飲、消費之場所。		供運動、休閒、參觀、閱覽、教學之場所。	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	B-3	B-4	D-1	G-3
組別 定義	供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所。	供不特定人士休息住宿之場所。	供低密度使用人口運動休閒之場所。	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	B-3	B-4	D-1	G-3
使用 項目 舉例	…… 2.樓地板面積在 300 平方公尺以上之下列場所：餐廳……等類似場所。	1.觀光旅館（飯店）、國際觀光旅館（飯店）等之客房部……	1.……健身房、健身服務場所（三溫暖除外）……等類似場所。……	…… 4.樓地板面積未達 500 平方公尺之下列場所：店舖……等類似場所。……

第 9 條第 1 項、第 2 項規定：「建築物申請變更使用……其須施工者，發給同意變更文件，並核定施工期限，最長不得超過二年。……」「領有同意變更文件者，依前項核定期限內施工完竣後，應申請竣工查驗，經直轄市、縣（市）主管建築機關查驗與核准設計圖樣相符者，發給變更使用執照或核准變更使用文件。不符合者，一次通知申請人改正，申請人應於接獲通知之日起三個月內，再報請查驗；屆期未申請查驗或改正仍不合規定者，駁回該申請案。」

臺北市建築管理自治條例第 1 條規定：「本自治條例依建築法（以下簡稱本法）第一百零一條規定制定之。」第 30 條規定：「建築物申請變更使用執照時，應備具申請書及下列文件：……。前項申請變更使用無需施工者，經主管建築機關審查合格後，發給變更使用執照或核准變更使用文件；其須施工者，於發給同意變更文件後始得施工，並於建築物使用類組及變更使用辦法規定之期限施工完竣報主管建築機關竣工勘驗合格後，發給變更使用執照或核准變更使用文件。但施工項目涉及主要構造變更且施工困難者，主管建築機關得視實際情形，延長其施工期限。前項申請竣工勘驗應備具申請書及下列文件：……。」

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：「本府處理違反本法事件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	D 類 D1 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（下稱本府 95 年 7 月 5 日公告）：「……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 112 年 5 月 12 日向原處分機關掛件

申請變更使用執照竣工勘驗，原處分機關亦於 112 年 7 月 19 日核發 112 變使字第 XXXX 號變更使用執照，訴願人自 112 年 8 月 1 日始將系爭建物部分面積使用作為健身場所，此有體育局轄管場館（不含游泳池）檢查表備註 6 所載「應 8 月 1 日起才正式營運」等語可稽；又體育局於 112 年 7 月 3 日至系爭建物查察，現場並無任何人員使用健身場所，且系爭建物尚亦處於裝潢階段，有當日之現場照片及工程安全日誌等可資參照；原處分機關所稱用以判斷建築物變更使用類組之稽查事項即會籍、教練課程等，實際上僅係訴願人為將來使用執照變更後得立即作為健身場所經營使用，而預為相關作業程序之準備，請撤銷原處分。

三、查系爭建物領有 88 使字第 XXX 號使用執照，核准用途為國際觀光旅館（餐廳、店鋪、機械室）（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 B 類商業類 B-4 組，供不特定人士休息住宿之場所；B-3 組，供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所；G 類辦公、服務類 G-3 組，供一般門診、零售、日常服務之場所，以及機械室場所）。前經體育局於 112 年 7 月 3 日派員查認系爭建物部分面積作為競技及休閒體育場館業（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 D 類休閒、文教類 D-1 組，供低密度使用人口運動休閒之場所）使用，有系爭建物使用執照存根、體育局轄管場館（不含游泳池）檢查表、體育局 112 年 7 月 12 日北市體產字第 1123023394 號函等影本附卷可稽。

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；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，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；為建築法第 73 條第 2 項、第 91 條第 1 項第 1 款所明定。查本件原處分機關係依體育局於 112 年 7 月 3 日檢查認定訴願人將系爭建物部分面積作為競技及休閒體育場館業使用，乃審認訴願人違反建築法第 73 條第 2 項規定，依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定對之處以裁罰；惟訴願人主張其於 112 年 5 月 12 日向原處分機關掛件申請變更使用執照竣工勘驗，原處分機關於 112 年 7 月 19 日核發 112 變使字第 XXXX 號變更使用執照，其自 112 年 8 月 1 日始將系爭建物部分面積使用作為健身場所；而依卷附體育局 112 年 7 月 3 日轄管場館（不含游泳池）檢查表影本備註 1 及備註 6 記載：「現場稽查有會籍，有教練課程，依規範無需查驗教練證照 已與現場人員確認該業

者已於營業時間內提供具有解說各種器材使用方式專業之指導員或可供消費者詢問器材使用方式之聯絡資訊」「應8月1日起才正式營運，業者已購買表示AED擺設位子還在規劃中，正式營運後AED才會在運動場館內。」則原處分機關就訴願人主張所為之調查情形為何？體育局上開檢查表記載內容之真意，究係認定訴願人於獲原處分機關核准變更使用執照（112年7月19日）前，已有將系爭建物部分面積作競技及休閒體育場館業使用？抑或係認定訴願人預計於112年8月1日起始將系爭建物部分面積作競技及休閒體育場館業使用？尚有未明；其影響本件於獲准變更使用執照前有无擅自將系爭建物作D-1組使用之事實之認定，經洽詢原處分機關，復經原處分機關以112年11月23日北市都授建字第1123081335號函請體育局說明，體育局以112年11月30日北市體產字第1123034473號函復，惟仍未具體說明是否認定訴願人於獲原處分機關核准變更使用執照前已有將系爭建物作為競技及休閒體育場館業使用。嗣經體育局於113年1月8日在本府訴願審議委員會言詞辯論時陳述略以，該局稽查時，部分施工中，現場未營運，至112年8月1日始營運；原處分機關表示依體育局認定為憑。則原處分機關就訴願人於稽查時已將系爭建物部分面積作為健身場所使用之認定並據以裁處，即有違誤。另依卷附本件本府112年7月19日府產業商字第11250868810號函影本及經濟部商工登記公示資料查詢服務畫面列印資料等所示，訴願人於112年7月19日辦竣董事長變更登記為○○○，則原處分之受處分人資料欄記載訴願人代表人姓名為○○○○，亦屬有誤；原處分機關所為原處分難謂合法妥適。從而，應將原處分撤銷，以符法制。

五、另訴願人申請陳述意見及言詞辯論一節，查本案業依訴願人之申請，經本府訴願審議委員會於113年1月8日進行言詞辯論在案，就其權益保障已屬完備，尚無再行陳述意見之必要，併予指明。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第81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 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒
委員 宮 文 祥
12 日

中華民國 113 年 1 月