

訴 願 人 ○○○○○○有限公司

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 113 年 7 月 29 日北市都建字第 11360350092 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市北投區○○○路○○號地下（○○樓）、地下（○○樓）之○○及地下（○○樓）之○○建築物（下合稱系爭建物），領有 XX 使字第 XXX 號使用執照，核准用途為「一般零售業」（即○○○路○○號地下○○樓及地下○○樓之○○部分，登記面積分別為 347.79 平方公尺、279.2 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）及「自由職業事務所」（即○○○路○○號地下○○樓之○○部分，登記面積 395.33 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-2 組供商談、接洽、處理一般事務之場所），訴願人於系爭建物經營「○○攀岩館○○店」，經本府體育局（下稱體育局）於民國（下同）113 年 6 月 26 日派員至現場查察，認定現場經營競技及休閒運動場館業之攀岩場，並製作體育局轄管場館（不含游泳池）檢查表（下稱檢查表），以 113 年 7 月 2 日北市體產字第 11330253133 號函（下稱 113 年 7 月 2 日函）移請原處分機關處理。案經原處分機關審認訴願人未經核准擅自將系爭建物變更使用為競技及休閒運動場館業（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），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 款及臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準規定，以 113 年 7 月 29 日北市都建字第 11360350091 號函檢送同日期北市都建字第 11360350092 號裁處書【下稱原處分，原處分誤植建物地址及改善期限部分，經原處分機關以 113 年 8 月 23 日北市都建字第 1136159788 號函（下稱 113 年 8 月 23 日函）、113 年 10 月 24 日北市都授建字第 1136181243 號函（下稱 113 年 10 月 24 日函）更正在案】處訴願人新臺幣（下同）12

萬元罰鍰，並限於文到後次日起 3 個月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，屆期未改善得連續加重處罰。原處分於 113 年 8 月 1 日送達，訴願人不服，於 113 年 8 月 9 日在本府法務局網站聲明訴願，8 月 12 日補具訴願書，8 月 28 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件訴願書之訴願請求欄雖記載：「請求撤銷『臺北市政府都市發展局』（北市都築字第 11360350091 號函）新臺幣 12 萬元罰鍰處分。」惟原處分機關 113 年 7 月 29 日北市都建字第 11360350091 號函僅係檢送原處分等予訴願人，揆其真意，應係對原處分不服，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、第 3 項及第 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……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 項及第 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		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-1	供低密度使用人口運動休閒之場所。
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-1	1.保齡球館、室內溜冰場、室內游泳池、室內球類運動場、室內機械遊樂場、室內 兒童樂園、保健館、健身房、健身服務場所（三溫暖除外）、公共浴室（包括溫泉泡湯池）、室內操練場、撞球場、室內體育場所、少年服務機構（供休閒、育樂之服務設施）、室內高爾夫球練習場、室內釣蝦（魚）場、健身休閒中心、美容瘦身中心等類似場所。
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.....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、日常用品 零售場所、便利商店等類似場所。

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）

& nbsp; 原核准使用類組		G 類	
擬變更使用類組		G-2	G-3
休閒、文教類 (D 類)	D-1	2	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	第 1 次
	D1 組	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：「……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：訴願人並無使用○○○路○○號地下○○樓，該址為○○股份有限公司使用，請撤銷原處分。

四、查訴願人有如事實欄所述未經申請核准，擅自將系爭建物作為休閒、文教類 D-1 組供低密度使用人口運動休閒場所使用之事實，有 xx 使字第 xxx 號使用執照存根、建物標示相關部別列印資料、系爭建物平面圖、體育局 113 年 7 月 2 日函所檢送之檢查表及現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其未使用○○○路○○號地下○○樓云云。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、使用人等 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續；揆諸建築法第 73 條第 2 項及第 91 條第 1 項第 1 款等規定自明。查本件依 xx 使字第 xxx 號使用執照存根影本記載，系爭建物之核准用途為「自由職業事務所」、「一般零售業」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 類辦公、服務類 G-2 組供商談、接洽、處理一般事務之場所及 G-3 組供一般門診、零售、日常服務之場所。依體育局於 113 年 6 月 26 日派員至系爭建物稽查所製作之檢查表影本所載，訴願人於系爭建物經營「○○攀岩館_○○店」，該檢查表之其他場館種類欄記載「攀岩場」，營業樣態欄記載「競技及休閒運動場館業」，並經現場人員簽名確認在案。復依前揭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內容，系爭建物之核准用途為「自由職業事務所」（G-2 類組）及「一般零售業」（G-3 類組），如變更為競技及休閒運動場館業（D-1 類組）使用，須於使用樓地板面積未達 200 平方公尺者，始得免辦理變更使用執照，否則應依建築法第 73 條第 2 項等規定辦理變更使用執照；依卷附建物標示相關部別列印資料所載，訴願人所違規使用之系爭建物無論核准用途為「自由職業事務所」或「一般零售業」部分，面積均大於 200 平方公尺，與前開規定不符。是訴願人未經核准擅自變更系爭建物作為競技及休閒運動場館業場所使用，違反建築法第 73 條第 2 項規定之事實，洵堪認定。

（二）復查體育局 113 年 7 月 2 日函雖誤載受檢場所地址為「北投區○○○路○○號地下○○樓及○○號地下○○樓」，致原處分誤載違規使用地址，惟經體育局於 113 年 8 月 16 日現場勘查確認，受檢場所地址並無北投區○○○路○○號地下○○樓，並經原處分機關以 113 年 8 月 23 日函及 113 年 10 月 24 日函更正在案，是本件裁處已無誤認○○○路○○號地下○○樓為違規地點之情事。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關裁處訴願人 12 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善或補辦手續，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

六、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 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 113 年 11 月 12 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）

