

訴 願 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 10 月 15 日北市都建字第 11361766122 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市中山區○○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 XXX 使字第 XXXX 號使用執照，核准用途為一般零售業甲組（排除日用百貨）及停車空間等。訴願人於系爭建物經營○○○○館（市招：XXXXXXXX XXX XXX），經本府體育局（下稱體育局）於民國（下同）113 年 8 月 29 日派員至現場查察，認定現場經營競技及休閒運動場館業，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 9 月 9 日北市體產字第 1133031297 號函（下稱 113 年 9 月 9 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之停車空間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 10 月 15 日北市都建字第 11361766121 號函（下稱 113 年 10 月 15 日函）檢送同日期北市都建字第 11361766122 號裁處書（下稱原處分），處訴願人新臺幣（下同）12 萬元罰鍰，並限於 114 年 1 月 20 日前改善或補辦手續，屆期未改善或補辦手續得連續加重處罰。原處分於 113 年 10 月 22 日送達，訴願人不服，於 113 年 11 月 2 日向本府提起訴願，114 年 1 月 14 日補充訴願資料，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：「請求撤銷台北市政府都發局 113 年 10 月 15 日北市都建字第 11361766121 號裁處書。」惟原處分機關 113 年 10 月 15 日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。」第 8 條第 5 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。」

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。

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。

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 5 條規定：「建築物變更一定規模以下之主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間或其他與原核定不合之變更，應依附表二之一之申請程序辦理。前項申請變更項目屬應辦理一定規模以下變更審查許可者，應檢附附表二之二規定之相關文件；屬免辦理

一定規模以下變更審查許可者，得逕予變更使用，但仍須符合公寓大廈管理條例第十一條第一項規定。」

附表二之一 一定規模以下建築物變更項目及申請程序對照表

(節錄)

變更項目	變更主項目	停車空間
	變更細項目	其他
申請程序		×
備註		
應備書圖文件		

符號說明：

「×」：指依建築物使用類組及變更使用辦法辦理變更使用執照。

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：訴願人向所有權人承租系爭建物時，所有權人並未告知 1 樓店面法定用途為停車位，且原定為停車位之空間在訴願人承租前已裝設玻璃門及鋪上磁磚，全然無停車位之條件及態樣。對於 1 樓店面空間無法作為運動場館使用，訴願人完全不知情，並非明知故犯，請撤銷原處分。

四、查訴願人有如事實欄所述未經申請核准，擅自將系爭建物之停車空間違規作為休閒、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 XXX 使字第 XX XX 號使用執照存根、竣工圖、系爭建物之標示部及所有權部資料、體育局 113 年 9 月 9 日函所檢送之 113 年 8 月 29 日檢查表、現場採證照片等影本

附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其對於系爭建物法定用途為停車位，無法作為運動場館使用 1 事完全不知情云云。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；違反者，處建築物所有權人、使用人 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；揆諸建築法第 73 條第 2 項、第 91 條第 1 項第 1 款等規定自明。次按建築物之汽車或機車車位之變更，應申請變更使用執照，亦有建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條規定可參。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) 查本件依卷附現場採證照片所示與 XXX 使字第 XXXX 號使用執照存根及其竣工圖比對結果顯示，系爭建物原核准之平面停車位係作為○○○○館（市招：XXXX XXX XXX）之競技及休閒運動場館業使用；依建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條第 5 款及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二之一內容，系爭建物核准用途停車空間變更為其他使用者，應申請變更使用執照，訴願人未經核准擅自將系爭建物之停車空間變更作為其他使用，其違規事實，堪予認定，原處分機關予以裁處，並無違誤。本件訴願人既為系爭建物使用人，對該建物使用執照內容及使用上應符合之規定應主動瞭解並有遵循之義務，以善盡使用人之法定責任，自難以所有權人並未告知為由冀邀免責。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 114 年 1 月 20 日前改善或補辦手續，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
委員	陳	愛	娥
委員	邱	駿	彥
委員	李	瑞	敏
委員	王	士	帆
委員	陳	衍	任
委員	周	宇	修

委員 陳 佩 慶

委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 3 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）