

訴 願 人 ○○○○餐廳股份有限公司

代 表 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 114 年 3 月 31 日北市都建字第 11430198703 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人所有之本市松山區○○○路○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 XX 使字 XXXX 號使用執照及 XX 變使字第 XXXX 號變更使用執照（該次變更僅戶數變更，使用用途為辦公室照舊，原核准第 2 層 4 戶變更為 1 戶），核准用途為「辦公室」（建物登記面積為 895.43 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），由案外人○○○○○○股份有限公司（下稱○○公司）於系爭建物經營「○○○ XXXXX XXXX」，經本府體育局（下稱體育局）於民國（下同）112 年 12 月 18 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瑜珈教室，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 3 月 28 日北市體產字第 11330166921 號函（下稱 113 年 3 月 28 日函）移請原處分機關處理。案經原處分機關審認○○公司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（下稱裁罰基準）第 4 點附表二項次 16 規定，以 113 年 5 月 17 日北市都建字第 11360239231 號函（下稱 113 年 5 月 17 日函）檢送同日期北市都建字第 11360239232 號裁處書（下稱 113 年 5 月 17 日裁處書）處○○公司新臺幣（下同）12 萬元罰鍰，並限於 113 年 8 月 30 日（文到次日起 3 個月內）依原核准用途使用或補辦手續，逾期即依建築法規定連續處罰，同函副知系爭建物之所有權人即訴願人，請善盡建築物所有權人管理責任督促使用人依限補辦手續，該函於 113 年 5 月 22 日送達訴願人。

二、案外人○○○建築師事務所於 113 年 9 月 9 日以變更使用說明書向原處分機關說明，該事務所受訴願人委託於 113 年 8 月 8 日掛文申請系爭建物變更使用執照，相關程序需時申請，也積極補辦變更使用執照等語；案經原處分機關以 113 年 10 月 9 日北市都建字第 1136042072 號函復訴願人、○○○建築師事務所及○○公司，本案逾改善期限仍未辦理變更使用執照完竣，所陳理由尚無法執為免罰之依據，仍請儘速依規定補辦手續完竣，該函於 113 年 10 月 11 日交由○○○簽名收受。嗣經原處分機關審認○○公司於系爭建物未停止違規使用，第 2 次違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 1 款及裁罰基準第 4 點附表二項次 16 規定，除以 113 年 12 月 12 日北市都建字第 11360536962 號裁處書裁罰○○公司外，另以同日期北市都建字第 11360536963 號裁處書（下稱 113 年 12 月 12 日裁處書）處建物所有權人即訴願人 24 萬元罰鍰，並限於文到次日起 30 日內依原核准用途使用或補辦手續，逾期即依建築法規定連續處罰。訴願人不服 113 年 12 月 12 日裁處書，於 114 年 1 月 7 日向本府提起訴願，經本府以 114 年 4 月 29 日府訴三字第 1146080140 號訴願決定：「訴願駁回。」在案。

三、其間，原處分機關再於 114 年 2 月 17 日派員至系爭建物勘查營業狀態，經向現場人員確認訴願人於 113 年 5 月 17 日第 1 次裁罰後仍在現場經營瑜珈館，無歇業或停業。嗣經原處分機關審認○○公司於系爭建物違規使用，經命限期改善仍未依限停止違規使用，第 3 次違反建築法第 73 條第 2 項規定，爰依同法第 91 條第 1 項第 1 款及裁罰基準第 4 點附表 2 項次 16 等規定，除以 114 年 3 月 31 日北市都建字第 11430198702 號裁處書裁罰○○公司外，另以同日期北市都建字第 11430198703 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 24 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內依原核准用途使用或補辦手續，逾期即依建築法規定連續處罰。原處分於 114 年 4 月 10 日送達，訴願人不服，於 114 年 5 月 2 日向本府提起訴願，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。」行為時第 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

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（廳）.....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）

原核准使用類組	G 類
	G-2

擬變更使用類組		
休閒、文教類	D-1	2
(D 類)		
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	第 2 次	第 3 次
	D1 組	處 12 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。	處 24 萬元罰鍰，並限期停止違規使用。	處 30 萬元罰鍰，並執行停止供水供電或強制拆除。
裁罰對象	一、第 1 次處使用人，並副知建築物所有權人。 二、第 2 次以後處建築物所有權人、使用人。			

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……。」

二、本件訴願理由略以：訴願人已依原處分機關 113 年 5 月 17 日函委託建築師辦理變更使用執照申請程序，惟需經原處分機關審核、查驗等行政程序，其時程長短尚非可歸責申請人，原處分機關於辦理變更使用執照、室內裝修及審查許可期間連續處罰並非妥適，於訴願人申辦期間並未給予合理之改善期限，臺北市建築師公會業於 114 年 1 月 21 日通知變更使照申請許可，請撤銷原處分。

三、查○○公司於訴願人所有之系爭建物有如事實欄所述未經申請核准，擅自將系爭

建物持續作為 D 類休閒、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，訴願人未善盡所有權人合法使用系爭建物責任，有 XX 使字 XXXX 號使用執照及 XX 變使字第 XXXX 號變更使用執照存根、建物標示相關部別列印資料、體育局 113 年 3 月 28 日函及所附檢查表及現場採證照片、原處分機關 113 年 5 月 17 日函、113 年 12 月 12 日裁處書及其送達證書、114 年 2 月 17 日會勘紀錄表及現場採證照片等影本附卷可稽。

四、至訴願人主張原處分機關於辦理變更使用執照期間連續處罰並非妥適，於其申辦期間並未給予合理之改善期限云云：

- (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。
- (二) 查本件依系爭建物 XX 使字 XXXX 號使用執照及 XX 變使字第 XXXX 號變更使用執照存根影本記載，系爭建物之核准用途為「辦公室」，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 G 類辦公、服務類 G-2 組供商談、接洽、處理一般事務之場所。依體育局於 112 年 12 月 18 日派員至系爭建物稽查所製作之檢查表影本所載，○○公司於訴願人所有之系爭建物經營「○○○○」，該檢查表之其他場館種類欄記載「瑜珈教室」，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「辦公室」（G-2 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，○○公司所違規使用之系爭建物核准用途為「辦公室」，建物面積為 895.43 平方公尺，面積大於 200 平方公尺，依前開規定，其應辦理變更使用執照完竣，始得為競技及休閒運動場館業（D-1 類組）使用。是系爭建物未經核准擅自變更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。
- (三) 復查原處分機關以 113 年 12 月 12 日裁處書處訴願人 24 萬元罰鍰，並具體載明限期於文到次日起 30 日內依原核准使用（恢復辦公室使用）或補辦手續完竣（補辦變更使用執照），逾期即依建築法規定連續處罰；113 年 12 月 12 日裁處書於 113 年 12 月 17 日送達訴願人，訴願人應於 114 年 1 月 16 日前完成改善。再查原處分機關稽查人員於 114 年 2 月 17 日至系

爭建物勘查營業狀態，經向現場人員確認○○公司於 113 年 5 月 17 日第 1 次裁罰後仍在現場經營瑜珈館，無歇業或停業，有 114 年 2 月 17 日會勘紀錄表及現場採證照片可憑。原處分機關尚未核准變更使用執照前，○○公司於系爭建物經營瑜珈館，仍屬未經核准擅自變更使用建築物之情形。訴願人逾 113 年 12 月 12 日裁處書所定期限（文到次日起 30 日內）仍未辦妥變更使用執照之手續，○○公司自不得繼續違規而應依原核准用途使用，即應停止違規使用（如停止營業）。○○公司前於系爭建物違規使用違反建築法第 73 條第 2 項規定，經原處分機關裁罰○○公司及訴願人在案，訴願人不服 113 年 12 月 12 日裁處書提起訴願，其主張即係以申請變更使用執照審查等程序仍需時申請、改善期限不合理等為免責之論據，惟業經本府審認其主張並不可採，以 114 年 4 月 29 日府訴三字第 1146080140 號訴願決定予以駁回在案。另訴願人縱已委由○○○建築師事務所申請變更使用執照（掛號日期：113 年 8 月 8 日），並經原處分機關圖說審查後於 114 年 2 月 5 日 xxx 變使（准）字第 xxxx 號同意備查，其變更使用執照備查案有效期限 24 個月，應按核准圖說於有效期限內施工完竣查驗合格始可正式使用，逾期應重新辦理。該圖說審查之同意備查僅係原處分機關對建築師提交設計圖說等資料同意變更使用申請之第一階段（圖說審查通過），此際始得進行施工，嗣工程完竣後，申請第二階段竣工審查，即書面及現場查驗合格後，原處分機關核發變更使用執照後始得正式使用，於竣工查驗合格前仍不得違規使用，惟原處分機關 114 年 2 月 17 日至現場稽查時○○公司仍持續經營瑜珈館，未停止違規使用，其確未依限改善。復依原處分機關以 114 年 7 月 3 日電子郵件說明，本件○○公司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）雖為第 3 次違反建築法第 73 條第 2 項規定，然因考量其違規態樣已透過送件申請補正程序，自圖說審查同意備查至施工完竣查驗合格之核准尚須一定時間辦理，審酌建物所有權人即訴願人已申請辦理變更程序尚未完成變更程序，本件裁處依原處分機關「違反建築法第 73 條第 2 項規定案件之處理流程（用途違規）」之作業程序，按前次（第 2 次）裁罰金額即 24 萬元罰鍰予以處罰並限期改善，而未加重處罰。從而，原處分機關裁處訴願人 24 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內依原核准用途使用或補辦手續，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、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 盛 子 龍
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 7 月 25 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）