

訴 願 人 ○○○○○○股份有限公司

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 115 年 1 月 13 日北市都建字第 11460546662 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市大安區○○路○○段○○號地下○○樓建築物（下稱系爭建物），樓地板面積超過 500 平方公尺，領有 xx 使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為「一般零售業（餐館）」（屬 B-3 類組，供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所）。原處分機關及所屬臺北市建築管理工程處（下稱建管處）偕同本府消防局、體育局等於民國（下同）114 年 12 月 16 日派員至系爭建物執行本府公共安全聯合稽查，經體育局查認訴願人於系爭建物現場經營競技及休閒運動場館業，建管處說明系爭建物用途不符，乃當場製作公共安全聯合稽查紀錄表，經訴願人現場負責人員簽名確認在案。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（D-1 類組），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 115 年 1 月 13 日北市都建字第 11460546661 號函（下稱 115 年 1 月 13 日函）檢送同日期北市都建字第 11460546662 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）12 萬元罰鍰，並限於文到次日起 1 個月內改善恢復原狀或補辦手續，逾期即依建築法規定連續處罰。原處分於 115 年 1 月 15 日送達，訴願人不服，於 115 年 2 月 13 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件訴願書訴願請求欄雖記載：「請求撤銷臺北市政府都市發展局 115 年 01 月 13 日『北市都建字第 11460546661 號』行政處分……」，惟查原處分機關 115 年 1 月 13 日函僅係檢送原處分等予訴願人之函文，揆其真意，應係不服原處分，合先敘明。

二、按建築法第 2 條第 1 項規定：「主管建築機關，在中央為內政部；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……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。」

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
B 類	商業類	供商業交易、陳列展售、娛樂、餐飲、消費之場所。	B-3	供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所。
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
B-3	…… 2.樓地板面積在三百平方公尺以上之下列場所：餐廳、飲食店、飲料店（無陪侍提供非酒精飲料服務之場所，包括茶藝館、咖啡店、冰果店及冷飲店等）等類似場所。
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 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		B 類
擬變更使用類組		B-3
休閒、文教類(D 類)	D-1	5
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：		
.....		
(三)5 代表使用樓地板面積未達 500 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：「違反本法之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	
	D 類	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。		
	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……。」

三、本件訴願理由略以：訴願人自始具備合規經營之主觀意願，並積極促請所有權人辦理變更，程序延宕係因產權複雜及外部不可抗力因素所致，欠缺期待可能性；又訴願人於原處分後已積極改善，足證違規情節輕微，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 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，有 xx 使字第 xxxx 號使用執照存根、建物標示相關部別列印資料、114 年 12 月 16 日本府公共安全聯合稽（複）查紀錄表等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其自始具備合規經營之主觀意願，並積極促請所有權人辦理變更，且於原處分後已積極改善云云：

- （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；違反者，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 使字第 xxxx 號使用執照存根影本記載，系爭建物核准用途為「一般零售業（餐館）」，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 類商業類 B-3 組供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所。本件依卷附 114 年 12 月 16 日本府公共安全聯合稽（複）查紀錄表記載略以「……體育局- 地下二樓屬競技及休閒運動場館業……建管處……地下 2 樓用途不符，後續依規定辦理。……」並經現場負責人簽名確認在案。是訴願人有於系爭建物經營「競技及休閒運動場館業」之事實，堪可認定。再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「一般零售業（餐館）」（B-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 500 平方公尺者，始得免辦理變更使用執照；未符上開規定者，應依建築法第 73 條第 2 項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核准用途為「一般零售業（餐館）」，系爭建物樓地板面積大於 500 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。又訴願人縱於原處分後已積極改善，惟此屬事後改善行為，不影響本件違規行為之成立。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 1 個月內改善恢復原狀或補辦手續，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（請假）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 盛 子 龍  
委員 邱 駿 彥  
委員 李 瑞 敏  
委員 陳 衍 任  
委員 周 宇 修  
委員 陳 佩 慶  
委員 邱 子 庭  
委員 陳 陽 升

中 華 民 國 115 年 5 月 7 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）