

訴 願 人 〇〇〇

代 理 人 〇〇〇 律師

原處分機關 臺北市政府工務局

右訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關九十年二月七日北市工建字第九〇四二三〇二四〇〇號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人所有本市中山區〇〇路〇〇號〇〇樓之〇〇、〇〇、〇〇等建築物，位於商業區，領有原處分機關核發之七三使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為「辦公室」，供〇〇〇開設「〇〇酒店」（未領得本府核發之營利事業登記證）經營視聽歌唱、酒吧等業務，經本府警察局中山分局中山一派出所於九十年一月十二日零時四十分臨檢查獲，本府警察局中山分局以九十年一月十五日北市警中分行字第九〇六〇四一七八〇〇號函請本市商業管理處及原處分機關依權責查處。經本市商業管理處認為違規使用人〇〇〇係違反商業登記法第三條規定，乃依同法第三十二條規定，由本府以九十年一月三十一日府建商字第九〇〇〇五二九六〇〇號函處以〇〇〇新臺幣二萬元罰鍰，並命令應即停業，並副知原處分機關辦理。嗣經原處分機關審認訴願人違反建築法第七十三條後段規定，乃依同法第九十條第一項規定，以九十年二月七日北市工建字第九〇四二三〇二四〇〇號函處以訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令停止視聽歌唱、酒吧等業務等業務之違規使用。訴願人不服，於九十年三月二日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按建築法第七十三條規定：「建築物非經領得使用執照，不准接水、接電或申請營業登記及使用；非經領得變更使用執照，不得變更其使用。」第九十條規定：「違反第七十三條後段規定擅自變更使用者，處建築物所有權人或使用人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並勒令停止使用。得以補辦手續者，令其限期補辦手續；不停止使用或逾期不補辦者得連續處罰。前項擅自變更使用之建築物，有第五十八條所定各款情事之一者，停止供水、供電或封閉、強制拆除。」

建築法第七十三條執行要點第一點規定：「依本法條規定，建築物非經領得變更使用執照，不得變更其使用。建築物使用應按其使用強度及危險指標分類、分組，如附表一。

附表一未列舉之使用項目，由直轄市、縣（市）主管機關依使用類組定義認定之，並定

期每季報請中央主管建築機關備查。」

類 別	類別定義	組 別	組別定義	使用項目例舉
B 類	商業、供商業交易、陳列、展售、娛樂、餐飲、消費之場所。	B-1	供娛樂消費，處封閉或半封閉場所。	夜總會、酒家、理容院、KTV、MTV、公共浴室、三溫暖、茶室。
G 類	辦公、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。	政府機關、一般辦公室、事務所。

內政部八十八年七月十六日臺內營字第八八七三八六九號函釋：「……說明（一）…
1. 按建築法第七十三條執行要點係將建築物用途依使用強度及危險指標分為九類二十四組，是建築物用途如有擅自跨類跨組變更，始違反建築法第七十三條後段規定，而依同法第九十條第一項規定處罰。……」

二、本件訴願理由略謂：

- （一）訴願人於八十八年六月十日委由○○○律師通知終止與承租人○○○承租契約，並停止使用且遷讓返還房屋，惟○○○拒不搬遷，並以房屋租約尚未到期抗辯。
- （二）內政部七十四年二月九日臺內營字第二九〇〇九六號函釋略謂：建築法第九十條規定擅自變更使用，其出於使用人自己之作為者，處罰使用人。訴願人於八十八年六月十日委由○○○律師通知終止與承租人○○○承租契約，並停止使用且遷讓返還房屋，並通知原處分機關謂：訴願人非違規使用人，請勿再處罰。又於八十九年十二月八日通知原處分機關：違規使用人為○○○。請逕行改罰並通知○○○繳款，訴願人已盡最大努力通知承租人○○○終止租約返還房屋並通知原處分機關改罰○○○，原處分機關竟然違反法律規定及內政部之解釋，處罰訴願人，顯有不當。

三、卷查訴願人所有之系爭建築物，位於商業區，領有原處分機關核發之七三使字第 XXXX 號

使用執照，核准用途為「辦公室」，供○○○開設「○○酒店」（未領得本府核發之營利事業登記證）經營視聽歌唱、酒吧等業務，經本府警察局中山分局中山一派出所於九十年一月十二日臨檢查獲，此有本府警察局中山分局中山一派出所臨檢紀錄表附卷可稽，亦為訴願人所不爭執，本件系爭建物內有經營酒吧、視聽歌唱等業務之事證明確，洵堪認定。

四、第查本案系爭建物係位於商業區，核准用途為「辦公室」，係屬建築法第七十三條執行要點之G類第二組供商談、接洽、處理一般事務之場所，訴願人於該址未經申請變更使用執照，即供他人違規使用為經營視聽歌唱、酒吧等業務之場所（係屬B類第一組供商業交易、陳列展售、娛樂、餐飲、消費之場所），訴願人擅自變更系爭建築物使用用途之違規事證明確，洵堪認定。按建築物非經領得變更使用執照，不得變更其使用。其目的即在對於建物之使用除建築物使用人外，所有權人應以所有人之地位對其所有建物善盡管理之義務，而使建築物合於法規之使用。又八十四年八月修正後之建築法第九十條規定，對違規使用之情形得就建築物所有權人或使用人擇一處罰，其修正意旨乃為避免處罰違規使用人時，其多為人頭，動輒變更，查處不易，強制執行無效之現象；且建築物所有權人理應負有維持及監督其所有建築物合法使用之責任，不得因借用人頭或出租謀利而免責。是原處分機關認為訴願人擅自變更系爭建築物使用用途，違反建築法第七十三條後段規定，並衡酌其違規作為經營視聽歌唱、酒吧等業務使用之情節，依同法第九十條第一項規定，處以建物所有權人即訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並勒令系爭建築物停止為視聽歌唱、酒吧等業務違規使用之處分，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠
委員 黃茂榮
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 王惠光
委員 陳 敏
委員 曾巨威
委員 黃旭田
委員 劉興源

中 華 民 國 九 十 年 五 月 九 日 市 長 馬 英 九 公 假

副市長 歐晉德 代行

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。