

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 人 ○○○

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，不服原處分機關九十三年五月十八日北市工建字第0九三五二三九0000號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣本市大安區○○○路○○段○○、○○號○○至○○樓建築物，位於第三種住宅區及第二種商業區，領有原處分機關核發之七八使字第0八四八號使用執照，原核准用途為「日常用品零售業」、「自由職業事務所」及「集合住宅」，訴願人未依本市公司組織營利事業管理自治條例規定辦理營利事業登記，擅自於系爭建築物經營使用為一般旅館業，案經目的事業主管機關即臺北市商業管理處以九十三年五月十一日北市商三字第0九三三一七二二三00號函通報原處分機關建築管理處等依權責辦理。案經原處分機關審認系爭建築物未經申請核准擅自變更為旅館使用，違反建築法第七十三條第二項規定，爰依同法第九十一條第一項第一款規定，以九十三年五月十八日北市工建字第0九三五二三九0000號函處訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並限於文到三個月內改善或補辦手續。訴願人不服，於九十三年六月三日向本府提起訴願，又本案訴願標的九十三年五月十八日北市工建字第0九三五二三九0000號函，於主旨欄漏列系爭建築物核准用途，原處分機關乃以九十三年六月二十八日北市工建字第0九三五二八二二一00號函，將原處分書所載核准用途「G類第二組（自由職業事務所）」更正為「G類第三組（日常用品零售業）、G類第二組（自由職業事務所）及H類第二組（集合住宅）」，並檢卷答辯到府。

理 由

一、依建築法第二條第一項之規定，建築之主管機關在直轄市為直轄市政府。惟查本府業依行政程序法第十五條及臺北市政府組織自治條例第二條規定，以九十三年二月二日府工建字第0九三0三六二四00一

號公告，將建築法中有關本府權限事項委任原處分機關辦理，合先敘明。二、按建築法第七十三條第二項規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為之外之主要構造、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。……」第九十一條第一項第一款規定：「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、違反建築法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。」

建築法第七十三條執行要點第一點規定：「依本法條規定，建築物之使用應按其使用強度及危險指標分類、分組，類組定義如附表一，使用項目舉例如附表二。附表二未舉例者，由直轄市、縣（市）主管機關依附表一使用類組定義增列，並定期每季報請中央主管建築機關備查。建築物變更使用類組或有建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施之變更者，應申請變更使用執照。」第十三點規定：「建築物申請變更使用執照程序，應依建築法第七十四條至第七十六條及有關規定辦理。」

建築物使用分類及使用項目舉例

附表一	類別定義	組別	組別定義	附表二
類別				使用項目例舉
B	商業	供商業交	B-	供不特定
類	類	易、陳列	4 旅	人士休息
		展售、娛	館。	住宿之場
		樂、餐飲		所。
		、消費之		
		場所。		
G	辦公	供商談、	G	供商談、
類	、服	接洽、處	2 辦	接洽、處

	務類	理一般事	公場	理一般事	、票?金融機構。
		務或一般	所。	務之場所	2. 政府機關（公務機關）、
		門診、零		。	一般事務所、自由職業事
		售、日常			務所、辦公室（廳）、員
		服務之場			工文康室、旅遊及運輸業
		所。			之辦公室、投資顧問業辦
					公室、有線電視及廣播電
					臺除攝影棚外之其他用途
					場所、少年服務機構綜合
					之服務場所。
					3. K 書中心、小說漫畫出租
					中心。
			G	供一般診	1. 衛生所、捐血中心、醫事
			3 店	所、零售	技術機構、理髮場所（未
			舖診	、日常服	將場所加以區隔且非包廂
			所。	務之場所	式為人理髮之場所）、按
				。	摩場所（未將場所加以區
					隔且非包廂式為人按摩之
					場所）、美容院、洗衣
					店、公共廁所。
					2. 設置病床未達 10 床之下列
					場所：醫院、療養院。
					3. 樓地板面積未達 1000m ² 之
					診所。
					4. 樓地板面積未達 500m ² 之
					下列場所：店舖、一般零
					售場所、日常用品零售場
					所。
					5. 樓地板面積未達 300m ² 之
					下列場所：餐廳、飲食店
					、一般咖啡館（廳、店）
					（無服務生陪侍）、飲茶

					(茶藝館)(無服務生陪侍)。
H	住宿類	供特定人住宿之場所。	H	供特定人2住長期住宿之場所。	1. 集合住宅、住宅(包括民宿)。 2. 非供公眾使用之小型安養機構(設於地面一層且面積在以下或設於二層至五層之任一層,且面積在以下且樓低在1.2m以上且分間牆及室內裝修材料符合建築技術規則之規定者)
					3. 農舍(包括民宿)。

三、本件訴願理由略謂：訴願人依法於期限內提出專案核准申請，業經貴府以九十二年十二月二日府交字第0九二0二二四0三00號函同意專案核准申請設置一般旅館；九十三年三月十七日依本市土地使用分區附條件允許使用核准標準規定，辦理社區參與公聽會完竣。貴府交通局並以九十三年三月二十四日北市交四字第0九三三0二四五八00號函通知訴願人，依相關法令規定向市府各業務主管機關提出申請辦理。訴願人於九十三年四月九日已逕向原處分機關建築管理處申請辦理「變更建築物使用執照」在案。訴願人既依法辦理專案核准案件，原處分機關妄加裁罰，顯有損害訴願人權利之嫌。

四、卷查原處分機關雖於八十九年二月十五日就系爭建築物變更作為一般旅館業使用准予備查，有八九變使(准)第00五五號變更使用執照申請書影本附卷可稽，該申請書備註一已載明「變更使用執照備查案有效期限六個月，逾期應請重新辦理。」即原處分機關僅准予備查系爭建築物申請變更使用執照之圖說部分，系爭建築物仍須按變更使用執照相關規定領得變更使用執照。復查系爭建築物位於第二種商業區及第三種住宅區，原核准用途為「日常用品零售業」、「自由職業事務所」及「集合住宅」，依前揭建築法第七十三條執行要點之附表一「建築物使用分類」規定，係屬G類第二組供商談、接洽、處理一般

事務之場所；同類第三組供一般診所、零售、日常服務之場所；H類第二組供特定人長期住宿之場所。系爭建築物使用人即訴願人於該址經營一般旅館業，為訴辯雙方所不爭執，按一般旅館業核屬前揭建築法第七十三條執行要點規定B類第四組（B-4）供不特定人士休息住宿之場所，與原使用執照所准建築物用途「自由職業事務所」、「日常用品零售業」及「集合住宅」，分屬不同類別及組別，訴願人於該址未經申請領得變更使用執照，即擅自跨類跨組變更系爭建築物使用用途為旅館業務，原處分機關乃核認訴願人違反建築法第七十三條第二項規定，爰依同法第九十一條第一項第一款規定，處系爭建築物使用人即訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並限於文到三個月內改善或補辦手續，自屬有據。

- 五、至訴願人訴稱已向原處分機關提出變更建築物使用執照在案，原處分機關妄加裁罰，顯有損害訴願人權利乙節，查本府交通局以九十三年三月二十四日北市交四字第0九三三0二四五八00號函請訴願人依相關法令規定向本府各業務主管機關提出申請，係請訴願人依有關法令向本府各業務主管機關提出申請辦理；且本府交通局前曾以九十二年九月二十三日北市交四字第0九二三三七二0九00號函請訴願人依限提出專案核准申請，隨文並檢附「住宅區（住三、住三之一、住三之二、住四、住四之一）及商一放寬設置旅館業」專案核准申請書、專案核准申請說明、專案核准查核表、專案核准案件办理流程等相關資料，訴願人應理解申請案各階段應辦理之事項，訴願人徒以業已提出申請為由，冀求免罰，不足採據。另按建築法第七十三條執行要點第十三點規定，建築物擬變更原核准用途為他種用途使用者，須依規定申請變更使用執照，俟取得變更許可並經原處分機關查驗竣工完畢，始得變更使用用途。亦即建築物須領得變更使用執照方得變更類組使用，非如訴願人所稱既已申請變更使用執照即可逕行為變更使用，訴願主張，顯對法令有所誤解，自非可採。從而，原處分機關以訴願人違反建築法第七十三條第二項規定，並衡酌其違規情節，依同法第九十一條第一項第一款規定，處以訴願人法定最低額新臺幣六萬元罰鍰，並限於文到三個月內改善或補辦手續，並無不合，應予維持。
- 六、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 陳 敏
委員 薛明玲
委員 楊松齡
委員 曾巨威
委員 劉靜嫻
委員 陳淑芳
委員 林世華
委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 三 年 八 月 十 一 日

市長 馬英九 公假

副市長 葉金川 代行

訴願審議委員會主任委員 張明珠 請假

執行秘書 王曼萍 代行

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。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號）