

訴願人 〇〇〇

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六月七日北市工建字第0九三三一五一〇四〇〇號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

### 主 文

訴願駁回。

### 事 實

緣本市萬華區〇〇街〇〇巷〇〇號地下〇〇樓建築物，領有原處分機關核發之七三使字第XXXX號使用執照，核准用途為防空避難室（四四二・七五m<sup>2</sup>）及臨時性使用餐廳（三六・八二m<sup>2</sup>），訴願人於該址開設「〇〇」，領有本府九十二年十月八日核發之北市建商商號（0九二）字第XXXXXX號營利事業登記證，核准營業項目為：一、F二〇三〇一〇食品、飲料零售業 二、F二〇三〇二〇菸酒零售業（使用面積不得超過三六・八二平方公尺）。嗣經本府警察局萬華分局於九十三年五月十三日零時十分臨檢時，查獲訴願人實際經營有女陪侍酒吧及視聽歌唱等業務，萬華分局乃以九十三年五月二十一日北市警萬分行字第0九三六二二二四五〇〇號函請本市商業管理處及原處分機關等權責機關處理。經原處分機關審認系爭建築物之使用者即訴願人未經申請核准擅自變更系爭建築物使用為酒店業（商業類第一組）及視聽歌唱業（商業類第一組），違反建築法第七十三條第二項規定，乃依同法第九十一條第一項第一款規定，以九十三年六月七日北市工建字第0九三三一五一〇四〇〇號函處使用人即訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並限於文到次日起三個月內改善或補辦手續。該函於九十三年六月十四日送達，訴願人不服，於九十三年七月九日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

### 理 由

一、按建築法第二條第一項規定：「主管建築機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。」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。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」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。……」

附表一：建築物使用分類

附表二：使用項目舉例表

類別	類別定義	組別	組別定義	使用項目舉例
B 類	商業交易 業	B - 1 、陳列展售	供娛樂消費 娛樂場	1. 視聽歌唱場所（提供 ，且處封閉 或半封閉之 場所。
	、娛樂、餐 飲、消費之 場所。			伴唱視聽設備，供人 唱歌場所）、酒店（ 備有服務生陪侍，供 應酒類或其他飲料之 場所）……
G 類	辦公、洽 公事務或一 般門診、零 售、日常服 務之場所。	G - 3 店舖 診所	供一般門診 、零售、日 常服務之場 所。	5. 樓地板面積未達三〇 0 m <sup>2</sup> 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）場所。

本府工務局處理違反建築法事件統一裁罰基準第三點規定：「……

三、本局處理違反本法之統一裁罰基準如下表：

項 次	違反 事件	法條 依據	統一裁罰基準（新臺幣：元）					裁罰 對象	備註
1	建築	第九	分類	第一	第二	第三	第四	第一	.....
6	物擅	十一		次	次	次	次起	次處	三、..
	自變	條第						使用	....另
	更類	一項	B	未	處六	處十	處十	處二	人，能補辦
	組使	(第	1	達	萬元	二萬	二萬	十萬	並副手續合
	用	一款	類	三	罰鍰	元罰	元罰	元罰	知建法化之
		)	組	0	，並	鍰，	鍰，	築物	用途類
				0	限期	並限	並限	所有	組，基
				m <sup>2</sup>	改善	期停	期停	於收	權人於變更
					或補	止違	止違	受處	。第使用執
					辦手	規使	規使	分書	二次照及室
					續	用。	用。	之日	以後內裝修
								起停	處建審查之
								止違	築物申辦時
								規使	所有程考量
								用。	權人，酌予
									、使三個月
								用人	期限補
									。辦手續
									。

.....」

本府九十三年二月二日府工建字第0九三〇三六二四〇〇一號公告：

「.....依據：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。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，自九十三年一月二十日起依規定委任本府工務局辦理.....」

二、本件訴願理由略以：

訴願人為系爭建物之承租戶，原所有權人未告知其相關用途規定，也

不願辦理變更手續，訴願人只能租用地下室作為商業用途使用。訴願人決定租約期滿後不續約，加上建築物用途變更，非訴願人能力所能處理，實由原址所有權人負責處理，望原處分機關能撤銷對訴願人之處罰。並請依法處罰該地址之登記所有權人。

三、卷查本市萬華區○○街○○巷○○號地下○○樓建築物，領有原處分機關核發之七三使字第XXXX號使用執照，核准用途為防空避難室及臨時性使用餐廳，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，係屬辦公、服務類第三組（G-3），為供一般門診、零售、日常服務之場所。系爭建築物使用人即訴願人於該址開設「○○」，經本府警察局萬華分局於九十三年五月十三日零時十分臨檢時，查獲訴願人營業處所有設置包廂販售各式酒類及小菜並僱有女陪侍，且提供投幣式伴唱機供不特定客人消費之情事，其經營型態業經目的事業主管機關即本市商業管理處以九十三年五月二十七日北市商三字第09331978800號函認定訴願人係擅自經營登記範圍外之視聽歌唱及酒吧業務，即系爭建築物實際為供娛樂消費，且處封閉或半封閉之場所，屬商業類第一組（B-1），其與系爭建築物原核准之用途，屬辦公、服務類第三組（G-3）之供一般門診、零售、日常服務之場所非屬相同類組別，此有經現場會計○○○及服務生○○○簽名確認之本府警察局萬華分局臨檢紀錄表及系爭建築物使用執照、營利事業登記證等影本附卷可稽。是本件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商業類第一組（B-1）之視聽歌唱及酒店場所，其違章事證明確，洵堪認定。倘訴願人欲使用系爭建築物為商業類第一組之用途，自應依法辦理建物變更使用，系爭建築物原經核准之使用用途既非屬該類組別，自不得跨類跨組使用為商業類第一組（B-1）之場所，訴願人亦不得以不知該址相關用途規定，且原所有權人不願辦理變更手續等冀邀免責，訴願主張顯難憑採。

四、至訴願主張建物之用途變更實屬所有權人之責，應依法處罰所有權人乙節，查依原處分機關處理違反建築法事件統一裁罰基準表之規定，建築物擅自變更類組使用，依建築法第九十一條第一項第一款規定裁罰時，跨類組使用為B1類組，且營業面積未達三〇〇平方公尺者，第一次處使用人新臺幣六萬元罰鍰，限期改善或補辦手續，並副知建築物所有權人；第二次以後處建築物所有權人、使用人。是本案系爭

建築物之使用人即訴願人跨類組使用系爭建築物為B1類組之場所係第一次遭查獲，則原處分機關依上開統一裁罰基準規定，處建築物之使用人即訴願人新臺幣六萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續，並無違誤，訴願人自難以變更使用執照屬所有權人之責為由，主張應處罰所有權人而非使用人，訴願主張不足採據。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，爰依同法第九十一條第一項第一款規定處以法定最低額新臺幣六萬元罰鍰，並限於文到次日起三個月內改善或補辦手續，並無不合，原處分應予維持。

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 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 九十三年九月八日

市長 馬英九

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。

(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)