

訴 願 人：○○股份有限公司

代 表 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市政府工務局

訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關 93 年 12 月 29 日北市工建字第 09333695000 號

函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣訴願人所有本市內湖區○○路○○巷○○弄○○號地下○○樓建築物，領有原處分機關核發之 80 使字第 XXX 號使用執照，位於住三區，核准用途為「一般零售業」（G-3）。該址使用人○○○因未經核准登記，即以「○○餐飲店」名義擅自經營視聽歌唱業務（B-1），前經原處分機關審認系爭建築物未經核准變更使用即擅自跨類跨組使用，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 款規定，以 93 年 4 月 23 日北市

工建字第 09331144800 號函處系爭建築物使用人○○○新臺幣（以下同）6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善或補辦手續。

二、嗣經本市商業管理處於 93 年 7 月 14 日商業稽查時，復查獲○○○未經核准擅自經營視聽歌唱業務，違反商業登記法第 8 條第 3 項規定，該處爰依同法第 33 條第 2 項規定，以 93 年 7 月 19 日北市商三字 09332514600 號函處使用人○○○3 萬元罰鍰，並命令應即停止經營登記範圍外之業務，同函並副知原處分機關；案經原處分機關審認系爭建築物使用人仍未經核准變更使用執照，繼續跨類跨組變更使用，違反建築法第 73 條第 2 項規定，遂依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 93 年 7 月 29 日北市工建字第 09332083800 號函續

處使用人○○○12 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內停止違規使用，逾期未停止違規使用依法連續處罰，同函並副知所有權人即訴願人督促使用人於限期內改善，逾期未改善查處建物所有權人罰鍰。

三、嗣本府警察局內湖分局文德派出所及本市商業管理處分別於 93 年 12 月 3 日 22 時 20 分及 93

年 12 月 22 日 22 時 20 分至系爭建築物進行臨檢及商業稽查時，查得使用人○○○於系爭建

築物開設「○○小吃店」，仍未經核准即擅自經營登記範圍外之視聽歌唱業及菸酒零售業務，違反商業登記法第 8 條第 3 項規定，案經本市商業管理處依同法第 33 條第 2 項規定，以 93 年 12 月 24 日北市商三字第 09335271900 號函處使用人○○○3 萬元罰鍰，並命

令應即停止經營登記範圍外之業務，同函並副知原處分機關。經原處分機關審認系爭建築物仍未經核准變更使用執照，繼續跨類跨組變更使用為商業類第 1 組（B-1），違反建築法第 73 條第 2 項規定，遂依同法第 91 條第 1 項規定，以 93 年 12 月 29 日北市工建字第

09333695000 號函，處所有權人即訴願人 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內停止違規使用，逾期未停止違規使用依法連續處罰（嗣原處分機關以 94 年 2 月 15 日北市工建字第 09430277500 號函通知訴願人略以：「主旨：補充並更正本局 93 年 12 月 29 日北市工

建字第 09333695000 號函……說明：一、補充旨揭行政處分之違規事實，係由本府警察局 93 年 12 月 3 日臨檢，及目的事業主管機關即臺北市商業管理處 93 年 12 月 22 日之商業稽

查時查獲。二、更正旨揭處分書主旨欄『停止違規使用，逾期未停止違規使用，依法連續處罰』為『改善恢復原狀或補辦手續。』）。上開處分書於 94 年 1 月 3 日送達，訴願人不服，於 94 年 1 月 11 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、依建築法第 2 條第 1 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 15 條及臺北市政府組織自治條例第 2 條規定，以 93 年 2 月 2 日府工建字第

09303624001 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 73 條第 2 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 9 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 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 6 萬元以上 30 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 73 條第 2 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2條規定：「建築物之使用類別、組別及其定義，如下表：

類 別	類 別 定 義	組別	組 別 定 義
B 商業類	供商業交易、陳列展	B-1	供娛樂消費之場所。
類	售、娛樂、餐飲、消		
費之場所			
G 辦公、	供商談、接洽、處理	G-3	供一般門診、零售、
類	服務類	一般事務或一般門診	日常服務之場所。
、零售、日常服務之			
場所。			

附表 1

建築物使用類組使用項目表

類 組	使 用 項 目	舉 例
B-1	視聽歌唱場所（提供伴唱視聽設備，供人唱歌場所 ）.....	
G-3 4. 樓地板面積未達 500 m ² 之下列場所：店舖、一般零 售場所、日常用品零售場所、便利商店。	

原處分機關處理違反建築法事件統一裁罰基準第3點第16項規定：「三、本局處理違反本法（建築法）之統一裁罰基準如下表：

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 分 類	B1 類組
罰基準	
(新臺 幣：元)	未達 300 m ²
) 或其 他處罰	第 1 次 處 6 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。
	第 2 次 處 12 萬元罰鍰，並限期停止違規使用。
	第 3 次 處 12 萬元罰鍰，並限期停止違規使用。
	第 4 次起 處 20 萬元罰鍰，並限於收受處分書之日起停止違規使用。
裁 罰 對 象	第 1 次處使用人，並副知建築物所有權人。
	第 2 次以後處建築物所有權人、使用人。

三、本件訴願理由略以：

訴願人於租約中已明定承租人不得經營非政府核准之非法營業。查訴願人係前後租給○○○、○○○個人，非租給供卡拉OK歌唱之場所，訴願人事前不知，俟事後發覺即於93年6月21日及8月11日分別以存證信函通知改善，該違規行為非訴願人之共同意思，請求准予免罰。訴願人已盡一切法律行為，並無容忍承租人之非法營業，原處分機關遽予罰鍰，顯失公平。

四、經查訴願人所有本市內湖區○○路○○巷○○弄○○號地下○○樓建築物，核准用途為「一般零售業」，依前掲建築物使用類組及變更使用辦法第2條之使用類別、組別及其定義表規定，係屬G類第3組供商談、接洽、處理一般事務或一般門診、零售、日常服務之場所。系爭建築物原使用人○○○於該址開設「○○餐飲店」，前經原處分機關依據建築法第73條第2項及第91條第1項第1款規定，先後以93年4月23日北市工建字第09

331144800 號函及93年7月29日北市工建字第09332083800 號函處使用人○○○罰鍰，並分別限於文到次日起3個月內改善或補辦手續及停止違規使用，逾期未停止違規使用

依法連續處罰。上開原處分機關 93 年 7 月 29 日北市工建字第 09332083800 號函並副知訴願人，責請訴願人確實督促使用人於限期內改善，逾期未改善查處建物所有權人罰鍰。

嗣經本府警察局內湖分局文德派出所於 93 年 12 月 3 日臨檢及本市商業管理處於 93 年 12

月

22 日商業稽查時，查獲系爭建築物使用人○○○，開設「○○小吃店」，仍繼續違規經營視聽歌唱業及菸酒零售業務，此有本府警察局內湖分局文德派出所 93 年 12 月 3 日臨檢紀錄表及本市商業管理處 93 年 12 月 22 日商業稽查紀錄表等影本各 1 份附卷可稽。依前揭

建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定，視聽歌唱業係屬 B 類（商業類）第 1 組（B-1）之供娛樂消費之場所；而系爭建築物原核准之用途為「一般零售業」，屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定 G 類（辦公、服務類）第 3 組（G-3）之場所，業說明如前，是系爭建築物原核准之用途與實際之使用用途，二者分屬不同類別及組別，準此，系爭建築物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視聽歌唱業務，自屬違法。是原處分機關據前揭建築法第 91 條第 1 項第 1 款及原處分機關處理違反建築法事件統一裁罰基準規定，處系爭建築物所有權人即訴願人罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善恢復原狀或補辦手續之處分，洵屬有據。

五、另訴願人主張已於租約中明定承租人不得經營非政府核准之非法營業及其於知悉原處分機關之處罰及通知後，即分別於 93 年 6 月 21 日及 8 月 11 日以存證信函通知承租人改善云

云，按建築物所有權人依建築法第 73 條第 2 項規定所負之責任，為公法上責任，並不能以所有權人與承租人間之私法上契約加以排除。且查本案系爭建築物未經核准變更使用執照，先後經原處分機關以 93 年 4 月 23 日北市工建字第 09331144800 號函及 93 年 7 月

29

日北市工建字第 09332083800 號函處分使用人○○○，原處分機關並以前揭 93 年 7 月 29 日北市工建字第 09332083800 號函副知訴願人，請其督促使用人改善在案，惟系爭建築物復於 93 年 12 月 3 日及 12 月 22 日經本府警察局內湖分局文德派出所及本市商業管理處查

獲未經核准變更使用執照，繼續跨類跨組使用之違規事實。則本件訴願人所有系爭建築物再次發生承租人違規使用之情形，縱然訴願人無故意，亦難謂無過失。本件系爭建築物既經查獲繼續跨類跨組違規使用屬實，原處分機關依前揭規定處所有權人罰鍰，並命改善恢復原狀或補辦手續，應無違誤。至訴願人主張其已盡一切法律行為通知使用人改善，並無容忍承租人非法營業乙節，核屬訴願人於私法上可否向承租人求償問題，於訴願人公法上之責任並無影響，是訴願主張，委難憑採。從而，原處分機關以系爭建築物

之所有權人即訴願人屆期仍未改善或補辦手續，繼續任由使用人跨類跨組違規使用系爭建築物，顯已違反建築法第 73 條第 2 項規定，並衡酌其違規情節，依同法第 91 條第 1 項第 1 款及原處分機關處理違反建築法事件統一裁罰基準第 3 點第 16 項規定，處以系爭建築物所有權人即訴願人 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善恢復原狀或補辦手續，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 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠
副主任委員 王曼萍
委員 陳 敏
委員 曾巨威
委員 曾忠己
委員 林世華
委員 蕭偉松
委員 陳石獅
委員 陳立夫
委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 5 月 5 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 2 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 3 段 1 巷 1 號)