

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市政府工務局（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥本府都市發展局）

訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關 95 年 4 月 20 日北市工建字第 09563870400 號函之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣本市內湖區○○路○○巷○○弄○○號○○樓建築物，領有原處分機關核發之 80 使字第 XXX 號使用執照，核准用途為「一般零售業」，訴願人於該址開設「○○小吃店」，領有本府核發之 XXXXXXXXX 號營利事業登記證，核准登記之營業項目為「一、F501030 飲料店業二、F501060 餐館業 三、F203010 食品、飲料零售業 四、J601010 藝文展覽業五、JB01010 展覽服務業（使用面積不得超過 48.37 平方公尺）（不得佔用停車場）（營業面積不得佔用防空避難室）（不得佔用其他樓層）」。前因訴願人於該址未經申請領得變更使用執照，即擅自變更使用為視聽歌唱業等，經原處分機關以 95 年 1 月 10 日北市工建字第 09433446201 號函處訴願人新臺幣（以下同）6 萬元罰鍰，並限期於文到次日起 3 個月內改善（恢復原核准用途使用）或於文到次日起 3 個月內辦理用途變更或逕向目的事業主管機關申辦合法證照在案。嗣本市商業管理處於 95 年 4 月 7 日 14 時 15 分派員

員

就該商號進行商業稽查時，復查獲訴願人經營登記範圍外之視聽歌唱業務，該處爰以 95 年 4 月 17 日北市商三字第 09531324300 號函請前原處分機關建築管理處（自 95 年 8 月 1 日起改隸本府都市發展局）依權責處理。

二、案經原處分機關建築管理處於 95 年 4 月 18 日派員現場勘查，訴願人仍於該址繼續營業，有違反建築法第 73 條第 2 項前段規定之情事，原處分機關爰審認系爭建築物之使用人即訴願人未經申請核准擅自變更使用為商業類第 1 組之視聽歌唱業，違反建築法第 73 條第 2 項前段規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 95 年 4 月 20 日北市工建字第 0956

3870400 號函處訴願人 12 萬元罰鍰，並限期文到次日起 3 個月內改善（恢復原核准用途使用）或於文到次日起 3 個月內辦理用途變更或逕向目的事業主管機關申辦合法證照。

上開函於 95 年 4 月 27 日送達，訴願人不服，於 95 年 5 月 25 日向本府聲明訴願，7 月 12 日補

具訴願理由書及補正訴願程序，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、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；在縣（市）為縣（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。」「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 2 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 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 條第 1 項、第 2 項規定：「建築物之使用類別、組別及其定義，如下表……」（節錄）

類別	類別定義	組別	組別定義
B 類	商業類 類	供商業交易、陳列 展售、娛樂、餐飲 、消費之場所。	供娛樂消費之場所。 B-1
G 類	辦公、服 務類 類	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。	供一般門診、零售、日 常服務之場所。 G-3

「前項建築物使用類組之使用項目表如附表 1。」

附表 1 建築物使用類組使用項目表（節錄）

類組	使用項目舉例
B1	1. 視聽歌唱場所（提供伴唱視聽設備，供人唱歌場所）.....

G3	4. 樓地板面積未達 500m ² 之下列場所：店鋪、一般零售場所、 日常用品零售場所、便利商店。
	5. 樓地板面積未達 300m ² 之下列場所：餐廳、飲食店、冷飲店 、一般咖啡館（廳、店）（無服務生陪侍）、飲茶（茶藝館 ）（無服務生陪侍）。

行為時臺北市政府工務局處理違反建築法事件統一裁罰基準第 3 點第 16 項規定：「三、
本局處理違反本法之統一裁罰基準如下表：.....」（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	分類 B1 類組
（新臺 幣：元	未達 300m 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 處 20 萬元罰鍰，並限於收受處分書之日起停止違規 起 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。
------	---

行為時本府 93 年 2 月 2 日府工建字第 09303624001 號公告：「主旨：公告委任本府工務局辦理建築管理業務之事項，自中華民國 93 年 1 月 20 日起實施。依據：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。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 93 年 1 月 20 日起依規定委任本府工務局辦理……。」

二、本件訴願理由略以：

系爭建物乃案外人○○股份有限公司（以下簡稱○○公司）所有，然○○公司為一專業建築公司，對於系爭房屋可否合法出租使用，相關法條其知之甚明；詎料，○○公司竟違背業務上應告知之義務，而違反誠信原則遽將非法之系爭房屋出租予訴願人使用。基此，應歸咎於○○公司；系爭處分之罰鍰及行政責任，應由○○公司概括承擔，始合乎社會公平、正義與誠信原則。

三、卷查系爭建築物領有原處分機關核發之 80 使字第 xxx 號使用執照，原核准用途為「一般零售業」，依前揭建築物使用類組及變更使用辦法規定，屬 G 類（辦公、服務類）第 3 組（G—3），為供一般門診、零售、日常服務之場所。系爭建築物經本市商業管理處於 95 年 4 月 7 日派員進行商業稽查時，查認訴願人未經核准擅自經營登記範圍外之視聽歌唱業，此有原處分機關核發之使用執照存根及本市商業管理處 95 年 4 月 17 日北市商三字第 09531324300 號函及經現場工作人員○○○簽名確認之商業稽查紀錄表等影本附卷可稽。復查訴願人於系爭建築物未經許可擅自變更使用為視聽歌唱業，依前揭建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定，係屬 B 類（商業類）之第 1 組（B-1），為供娛樂消費之場所，並為建築物使用類組使用項目表所列使用項目舉例之「視聽歌唱場所（提供伴唱視聽設備，供人唱歌場所）」。是訴願人未經核准擅自變更使用系爭建築物之違章事實，洵堪認定。

四、至訴願人主張系爭建物出租人即案外人○○公司違背業務上應告知之義務，違反誠信原則遽將非法之系爭房屋出租予訴願人使用，應由案外人○○公司概括承擔系爭處分之罰鍰及行政責任云云。查訴願人既為系爭建物之使用人，對於該建物之核准用途即有究明以避免違反相關行政法規之義務，其對此未予究明即率爾為上開使用，即難謂無過失，依法自屬可罰，尚難以系爭建物出租人未盡告知義務之私權關係而邀免其責，所辯尚難採憑。從而，原處分機關以訴願人違反建築法第 73 條第 2 項前段規定，並衡酌其違規情節，依同法第 91 條第 1 項第 1 款及前揭統一裁罰基準規定，處訴願人 12 萬元罰鍰，並限期文到次日起 3 個月內改善（恢復原核准用途使用）或於文到次日起 3 個月內辦理用途變更或逕向目的事業主管機關申辦合法證照，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 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 陳淑芳
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 95 年 11 月 10 日市長 馬英九 公 假

副市長 金溥聰 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，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)