

臺北市政府 96.12.28. 府訴字第 09670367800 號訴願決定書

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市政府都市發展局

訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關 96 年 10 月 12 日北市都建字第 09674714900 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

緣本市南港區○○路○○段○○號○○樓建築物，領有 76 使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為「一般零售業」，訴願人於該址經本府核准經營「○○小吃店」，核准營業項目為餐館業、食品、飲料零售業、飲料店業及菸酒零售業。前經本市商業管理處（自 96 年 9 月 11 日起更名為臺北市商業處）於 95 年 8 月 15 日派員進行商業稽查時，查認訴願人於該址經營登記範圍外之飲酒店業，違反商業登記法第 8 條第 3 項規定，乃依同法第 33 條規定，以 95 年 8 月 22 日北市商三字第 09534644200 號函通知訴願人停止經營登記範圍外之業務，同函並副知原處分機關所屬本市建築管理處。案經原處分機關審認系爭建築物之使用人即訴願人未經申請核准擅自為「商業類」第 3 組之「供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所」使用，與原核准之「辦公、服務類」第 3 組之「供一般門診、零售、日常服務之場所」不符，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 96 年 10 月 12 日北市都建字第 09674714900 號函，處訴願人新臺幣（以下同）6 萬元罰鍰，並限期 1 個月內改善恢復原核准用途使用。訴願人不服，於 96 年 10 月 22 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按建築法第 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 項前段規定：「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。」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 1 條規定：「本辦法依建築法（以下簡稱本法）第 73 條第 4 項規定訂定之。」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	B-3	供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所。
G 類	辦公、服務類	G-3	供一般門診、零售、日常服務之場所。

「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
B3	1. 酒吧（無服務生陪侍，供應酒、菜或其他飲料之場所）……
G3	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……。

臺北市政府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告：「主旨：公告委任本府都市發展局辦理建築管理業務之事項，自中華民國 95 年 8 月 1 日起實施。……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 95 年 8 月 1 日起依規定委任本府都市發展局辦理。……」

95 年 10 月 5 日修正之臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準第 3 點規定：「三、違反本法之統一裁罰基準如附表：……」（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	
統一裁罰分類	B 類	
基準（新臺幣：元）或其他	B3 組	
處罰	第 1 次處 6 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。	
裁罰對象	第 1 次處使用人，並副知建築物所有權人。……	

二、本件訴願理由略以：

訴願人於 95 年 12 月 19 日前係以個人經營服飾業，並無他人共同經營；且於 95 年 8 月 15 日臺北市商業管理處查告時，訴願人之身分證因換領新身分證及戶籍變更曾遺失，確實非建築法第 91 條第 1 項所規定之建築物所有權人、使用人，亦無法得知有建築法第 73 條第 2 項之情事。

三、卷查系爭建築物領有 76 使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為「一般零售業」；訴願人於系爭建築物經本府核准經營「○○小吃店」，嗣經本市商業管理處查認其有經營登記範圍外之飲酒店業之情事，此有使

用執照存根、營利事業登記抄本及本市商業管理處 95 年 8 月 15 日商業稽查紀錄表等影本附卷可稽。依前揭建築物使用類組及變更使用辦法規定，系爭建物核准用途屬 G 類（辦公、服務類）第 3 組（G-3），係供一般門診、零售、日常服務之場所。惟訴願人於系爭建築物未經許可擅自變更使用為飲酒店業，依前揭建築物使用類組及變更使用辦法規定，係屬 B 類（商業類）之第 3 組（B-3），為供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所，並為建築物使用類組使用項目表所列使用項目舉例之「酒吧（無服務生陪侍，供應酒、菜或其他飲料之場所）」。是訴願人未經申請領得變更使用執照核准，即擅自跨類跨組變更系爭建物使用用途為飲酒店業之違規情事，洵堪認定。

四、至訴願人主張 95 年 12 月 19 日前係以個人經營服飾業，並無他人共同經營云云。經查訴願人經營之「○○小吃店」，領有本府北市商一字第 XXXXXXX-X 號營利事業登記證，且於 95 年 4 月 28 日起即為「○○小吃店」之負責人，此有該商號之營利事業登記抄本影本附卷可稽；是訴願人為系爭建築物之使用人至臻明確，在其提出具體可採之反證前，尚難以身分證遺失等為由而冀邀免責。次查依卷附臺北市商業管理處商業稽查紀錄表所載，訴願人營業場所提供各式酒類予不特定人士現場點選飲用；是訴願人於系爭建築物實際使用之飲酒店業，核屬建築物使用類組 B 類（商業類）第 3 組（B3），核與使用執照所載用途為一般零售業，其使用類組為 G 類（辦公、服務類）（G3）不符。準此，系爭建築物跨類跨組變更使用之事實，顯違反前揭建築法之規定。訴願主張，尚不足採據。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，而依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，並限期 1 個月內改善恢復原核准用途使用之處分，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 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（公出）

副主任委員 王曼萍（代理）

委員 陳 敏

委員 陳淑芳

委員 陳石獅

委員 陳媛英

委員 紀聰吉

委員 林明昕

委員 戴東麗

委員 蘇嘉瑞

委員 李元德

中 華 民 國 96 年 12 月 28 日

市長 郝龍斌

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）