

臺北市政府 98.05.13. 府訴字第 09870055600 號訴願決定書

訴 願 人 黃○○

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，不服原處分機關民國 98 年 2 月 5 日北市都建字第 09865509000 號函

，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市中山區長春路○○號地下○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 66 使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為「防空避難室」、「停車場」，訴願人於該址經營「○○卡拉 OK」。經本府警察局中山分局於民國（下同）98 年 1 月 20 日派員至現場臨檢時查獲訴願人涉有未申請營利事業登記證，違

規占用防空避難室之情事，乃以 98 年 1 月 21 日北市警中分防字第 09835096500 號函通知本府消

防局並副知本市商業處等相關機關依權責處理。經本市商業處審認訴願人未經設立登記而於系爭建物以○○飲食店名義經營業務，違反商業登記法第 4 條規定，乃依同法第 31 條規定，以 98 年 2 月 2 日北市商三字第 09830381600 號函命訴願人於文到 30 日內辦妥營利事業登記，同

函並副知本市建築管理處等相關機關。嗣經原處分機關審認訴願人未經核准擅自經營「視聽歌唱業」（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條 B 類商業類 B-1 供娛樂消費之場所），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 98 年 2 月 5 日北市都

建字第 09865509000 號函處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於文到 3 個月內改善或補辦手續。上開函於 98 年 2 月 10 日送達，訴願人不服，於 98 年 2 月 25 日向本府提起訴願，並據原

處分機關檢卷答辯。

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、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。」「第二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）第七十三條第四項規定訂定之。」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	商業類	B-1	供娛樂消費之場所。
類	、娛樂、餐飲、消費之		
	場所。		

「前項建築物使用類組之使用項目表如附表 1。」

附表一建築物使用類組使用項目表

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）……。

臺北市政府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告：「…… 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……。」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：「違反本法之統一裁罰基準如附表。」

附表 違反建築法事件統一裁罰基準表（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	B 類
		B 1 組
(新臺幣：元		
) 或其他處罰	第一次	處 12 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。
裁罰對象		一、第 1 次處使用人，並副知建築物所有
		人

二、本件訴願理由略以：系爭建物係訴願人向建物所有權人蘇○○承租，並立有經公證之租賃契約書載明供訴願人經營餐廳之用，訴願人即相信系爭建物符合使用用途，本件縱應處罰，依建築法第 91 條第 1 項規定亦應處罰建築物之所有人。

三、查系爭建物領有 66 使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為「防空避難室」、「停車場」，訴願人未經申請核准，於該址經營「○○卡拉 OK」，擅自變更使用為「視聽歌唱業」（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條 B 類商業類 B-1 供娛樂消費之場所），涉有變更原核定使用用途之事實，有 66 使字第 xxxx 號使用執照、本府警察局中山分局 98 年 1 月

20

日臨檢紀錄表及本市商業處 98 年 2 月 2 日北市商三字第 09830381600 號函等影本附卷可稽

，是訴願人未經核准擅自變更使用系爭建物之違規事實，洵堪認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物係訴願人向建物所有權人承租，並立有經公證之租賃契約書載明供訴願人經營餐廳之用，訴願人即相信系爭建物符合使用用途，本件縱應處罰，依建築法第 91 條第 1 項規定亦應處罰建築物之所有人云云。查上開 98 年 1 月 20 日臨檢紀錄表

記

載略以：「.....現場設有吧台乙處，桌椅共 10 組.....該店市招○○卡拉 OK.....店內提供飲料，卡拉 OK 伴唱乙組，等供不特定人消費使用，客人低消 25 0 元.....。」並有臨檢紀錄表影本附卷佐證，足認系爭建物係提供伴唱視聽設備，供人唱歌之場所，依前揭建築物使用類組使用項目表規定，應係經營視聽歌唱業。因此訴願人所述縱令屬實

，尚不影響本件違規責任之成立。另依前揭統一裁罰基準規定，第 1 次違規之處罰對象係處罰使用人並副知建築物所有權人，是訴願主張，尚難採作對其為有利之認定。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 款規定，處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，並命於文到次日起 3 個月

內

改善或補辦手續，雖與前揭統一裁罰基準規定應處 12 萬元罰鍰未合，惟基於不利益變更禁止原則，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員	陳	業	鑫
副主任委員	王	曼	萍
委員	劉	宗	德
委員	陳	石	獅
委員	陳	媛	英
委員	紀	聰	吉
委員	戴	東	麗
委員	林	勤	綱
委員	柯	格	鐘
委員	葉	建	廷
委員	范	文	清

中 華 民 國 98 年 5 月 13 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫決行

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）