

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 吳○○

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 4 月 23 日北市都建字第 09867311300 號

函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市中山區伊通街○○號地下○○樓建築物（下稱系爭建築物），領有 67 使字第 0521 號使用執照，核准用途為「防空避難室、店舖」，訴願人於該址領有本府民國（下同）98 年 3 月 16 日核發之營利事業登記證，核准營業項目為藝術品諮詢顧問業、食品什貨、飲料零售業、菸酒零售業等。經本府警察局中山分局長安東路派出所於 98 年 4 月 14 日派員至上址進行臨檢，查認訴願人有違規使用防空避難室之情事，本府警察局中山分局乃以 98 年 4 月 15 日北市警中分防字第 09835542600 號函檢送臨檢紀錄表等相關資料通知本市建築管理處依權責裁處。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，擅自變更使用經營「飲酒店業」（屬商業類第 3 組， B-3），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 4 月 23 日北市都建字第 09867311300 號函，處訴願人新臺幣（下同）6 萬

元罰鍰，並限期文到 3 個月內改善（如恢復原狀或停止使用）或補辦手續（如變更使用執照或辦理營利事業登記）。該函於 98 年 4 月 29 日送達，訴願人不服，於 98 年 5 月 27 日向本府提起

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、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	組別定義	組別	組別定義
B 類	商業類 供商業交易、陳列展售 、娛樂、餐飲、消費之 場所。	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 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。
		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一。」

附表一建築物使用類組使用項目表（節錄）

類組	使用項目舉例
B-3	1. 酒吧（無服務生陪侍，供應酒、菜或其他飲料之場所） 、小吃街。 2. 樓地板面積在 300m ² 以上之下列場所：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）。
G-3

| 4. 樓地板面積未達 500m²之下列場所：店舖、一般零售場
| 所、日常用品零售場所.....。
|

第 8 條規定：「本法第七十三條第二項所定有本法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之規定如下：..... 六、建築物之分戶牆、外牆、開放空間或其他經中央主管建築機關認定項目之變更。」

內政部 94 年 6 月 6 日臺內營字第 0940083745 號函釋：「主旨：關於函詢原核准之建築物防

空避難設備，有未經核准擅自變更使用之情事，是否適用建築法第 73 條第 2 項規定乙案 說明：..... 三、..... 有關原核准建築物之防空避難設備擬變更使用，建築物防空避難設備雖非屬建築物使用類組，惟其變更為他種用途使用時..... 已涉及變更使用目的，應有建築法第 73 條第 2 項之適用。」

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.....。」

二、本件訴願理由略以：

(一) 原處分機關未給予訴願人陳述意見，亦未就違規事實盡舉證責任。

(二) 訴願人之營業用途應為合法。店舖區開設○○藝文沙龍展售各種藝文作品，防空避難室部分則單純作為畫作陳列區。是國內第一個複合式藝術沙龍，也是國家文化藝術基金會每年補助的多檔藝術作品的重要展出場地。

三、查系爭建築物領有 67 使字第 0521 號使用執照，核准用途為「防空避難室、店舖」，經本府警察局中山分局查認有事實欄所述之違規使用之情事，經原處分機關審認依前揭建築物使用類組及變更使用辦法規定，系爭建築物核准用途屬辦公、服務類第 3 組 (G-3)，係供一般門診、零售、日常服務之場所，惟未經許可擅自變更使用為飲酒店業，係屬商業類第 3 組 (B-3)，為供不特定人餐飲且直接使用燃具之場所，有系爭建築物使用執照存根及地下層平面圖、98 年 4 月 14 日本府警察局中山分局長安東路派出所臨檢紀錄表、現場照片等影本附卷可稽。又依前揭內政部函釋，建築物防空避難設備雖非屬建築物使用類組，惟其變更為他種用途使用時，已涉及變更使用目的，仍屬違反建築法第 73 條第 2 項規定。是訴願人未經申請領得變更使用執照，即擅自變更使用系爭建築物為屬商業類第 3 組之飲酒店業，原處分機關據此處分，自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關未就違規事實盡舉證責任云云。查本府警察局中山分局長安東路派出所 98 年 4 月 14 日臨檢紀錄表記載略以：「……檢查情形 ……店內分為兩部分 …… 第一部分為藝術品之展示會館採開放式空間……另一部分為招待所，用途為招待客人及販售酒類之用途，設有一吧檯，陳列各式之酒類，八組桌椅（含壹組沙發組合桌椅）……實際營業項目係販售藝術品及販售酒類，洋酒壹瓶 1,500 元至 5,000 元，啤酒壹瓶 150 元，店內共聘有二名員工……，其工作性質為招待客人、販售及解說藝術品、清潔桌面……現場負責人稱實際營業面積約 80 坪……。」且據卷附現場照片觀之，並設有吧檯及設置爐具、抽油煙機、清洗槽之廚房；是原處分機關依上開資料及調閱 67 使字第 0521 號使用執照、地下層平面圖等，而審認訴願人於系爭建築物實際使用飲酒店業，查認屬建築物使用類組商業類第 3 組（B-3），核與使用執照所載用途為店舖，其使用類組為辦公、服務類（G-3）不符，亦與所載用途防空避難室不符。準此，系爭建築物跨類跨組變更使用之事實，顯違反前揭建築法第 73 條第 2 項前段規定。

五、另訴願人主張原處分機關未給予訴願人陳述意見乙節。按行政罰法第 42 條第 6 款規定：「行政機關於裁處前，應給予受處罰者陳述意見之機會。但有下列情形之一者，不在此限：……六、裁處所根據之事實，客觀上明白足以確認者。」查訴願人未依規定申請核准即擅自變更使用，即與法有違，且有現場採證照片及 67 使字第 0521 號使用執照等影本附卷可憑，則訴願人之違規事實客觀上業已明白足以確認，原處分機關依上開規定，自得不給予陳述意見之機會。是系爭處分尚難謂因未給予訴願人陳述意見之機會，而有程序違法之情形。訴願人主張，尚不足採。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 3 個月內改善或補辦手續之處分，並無不合，應予維持。

六、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（公假）

副主任委員 王曼萍（代理）

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 賴芳玉

委員 柯格鐘

委員 葉 建 廷

中 華 民 國 98 年 8 月 17 日

市長 郝 龍 碩

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)