

訴 願 人 林○○

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 100 年 9 月 8 日北市都建字第 10079995700 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市萬華區環河南路○○段○○巷○○號 2 樓建築物（下稱系爭建物），領有 77 使字 xxxx 號使用執照，核准用途為「一般事務所」（屬行為時建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 G 類辦公、服務類 G— 2 供商談、接洽、處理一般事務之場所），訴願人於該址開設「吉豐餐廳」營業。經本市商業處於民國（下同）100 年 8 月 19 日派員至系爭建物稽查，查獲訴願人涉有經營飲酒店業情事，乃當場製作商業稽查紀錄表，並以 100 年 8 月 25 日北市商三字第 10033599600 號函通知本市建築管理處等相關機關依權責處理。嗣經原處分機關審認訴願人未經核准擅自經營飲酒店業（屬行為時建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 B 類商業類 B— 3 供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所），有跨類組變更使用之情事，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 100 年 9 月 8 日北

市都建字第 10079995700 號函，處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限期 3 個月內改善或辦理用途變更或逕向目的事業主管機關申辦合法證照。訴願人不服，於 100 年 9 月 22 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 項前段及第 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。」

行為時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 | B-3 | 供不特定人餐飲，且 |
|     |     | 、娛樂、餐飲、消費之 |     | 直接使用燃具之場所 |
|     |     | 場所。        |     | 。         |
| G 類 | 辦公、 | 供商談、接洽、處理一 | G-2 | 供商談、接洽、處理 |
|     | 服務類 | 般事務或一般門診、零 |     | 一般事務之場所   |
|     |     | 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）

| 類別 | 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）、小吃街。                                               |
|    | 2. 樓地板面積在 300m <sup>2</sup> 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）。 |
| G2 | 2... .... 一般事務所.....。                                                          |

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 分類    | B3 組、B4 組               |                      |
| 基準（新 臺幣：元） | 第 1 次                   | 處 6 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。 |
| ）或其他 處罰    |                         |                      |
| 裁罰對象       | 一、第 1 次處使用人，並副知建築物所有權人。 |                      |
|            | .....。                  |                      |

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：系爭建物內所擺設之酒類商品係前業主所遺留而為店家自行使用，並非銷售之用途。

三、查系爭建物領有 77 使字 XXXX 號使用執照，核准用途為「一般事務所」（屬行為時建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 G 類辦公服務類 G-2），訴願人未經申請核准擅自變更使用為「飲酒店」業（屬行為時建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 B 類商業類 B-3），涉有跨類組變更使用之事實，有本市商業處 100 年 8 月 19 日商業稽查紀錄表及採證照片等影本附卷可稽，是訴願人違規事證明確，洵堪認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物內所擺設之酒類商品係前業主所遺留而為店家自行使用，並非銷售之用途云云。按建築法第 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。」查系爭建物領有 77 使字 XXXX 號使用執照，核准用途為「一般事務所」（屬行為時建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條 G 類辦公、服務類 G-2 供商談、接洽、處理一般事務之場所），惟訴願人未經核准即擅自經營飲酒店業，而有跨類組變更使用之情事，即屬違反建築法第

73 條第 2 項前段規定。而本件依本市商業處 100 年 8 月 19 日商業稽查紀錄表所載及採證照

片所示，訴願人確有提供各式酒類供不特定人消費之事實，稽查紀錄表上並載有相關酒類價格，且經訴願人營業場所現場管理人伍？華簽名確認，是訴願人主張所查獲之酒類商品為前業主所遺留，非為販售之用乙節，即無足採。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，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，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 蔡 立 文

副主任委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 陳 石 獅

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 傅 玲 靜

中 華 民 國 100 年 11 月 30 日

市長 郝龍斌公假

副市長 陳雄文代理

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行

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）