

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 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，不服原處分機關民國 100 年 12 月 2 日北市都建字第 10082099600 號

函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、本市萬華區○○街○○巷○○號○○樓之○○建築物（下稱系爭建物），領有 67 使字 xx xx 號使用執照，核准用途為「辦公室」（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、服務類第 2 組 G—2 供商談、接洽、處理一般事務之場所），訴願人於該址開設「○○餐坊」營業。經本市商業處於民國（下同）99 年 9 月 20 日派員至系爭建物稽查，查獲訴願人涉有經營酒吧業及視聽歌唱業情事，乃以 99 年 9 月 27 日北市商三字第 09933756500 號函通知相關機關依權責處理。嗣經原處分機關審認訴願人未經申請核准擅自經營酒吧業及視聽歌唱業（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 類商業類第 1 組 B—1 供娛樂消費之場所），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 99 年 10 月 7 日北市都建

字第 09980109800 號函，處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於 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，該函於 99 年 10 月 11 日送達。

二、嗣經訴願人委託○○○建築師事務所向原處分機關申請變更使用執照，並經原處分機關以 100 年 9 月 27 日北市都建字第 10071718100 號函同意展延竣工期限至 101 年 3 月 20 日。其

間，本府警察局萬華分局於 100 年 10 月 15 日及 10 月 23 日至系爭建物臨檢，查獲訴願人涉

有經營酒吧業及視聽歌唱業情事，乃當場製作臨檢紀錄表，並以 100 年 11 月 10 日北市警萬分行字第 10032927200 號函檢附該 2 份臨檢紀錄表通知本市建築管理處（101 年 2 月 16 日

起更名為臺北市建築管理工程處）等相關機關依權責處理。嗣經原處分機關審認訴願人

仍有未經申請核准擅自經營酒吧業及視聽歌唱業（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 B 類商業類第 1 組 B-1 供娛樂消費、且處封閉或半封閉之場所），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，並審認訴願人係第 2 次違規，乃依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 100 年 12 月 2 日北市都建字第 10082099600 號函，處訴願人

12 萬元罰鍰，並限於 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（原處分函誤載系爭建物核准用途為辦公服務類第 3 組及係第 1 次裁罰，業據原處分機關於答辯書中更正之）。該函於 100 年 12 月 6 日送達，訴願人不服，於 100 年 12 月 16 日向

本府提起訴願，101 年 1 月 3 日補正訴願程式，2 月 2 日補充訴願理由，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。」

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，如附表一。」「前項建築物之使用項目舉例如附表二。」

附表一 建築物之使用類別、組別及其定義（節錄）

類別	類別定義	組別	組別定義
B	商業	B-1	供娛樂消費，且處
類	類	類	封閉或半封閉之場

		。		所。	
G	辦公	供商談、接洽、處理一般	G-2	供商談、接洽、處	
類	、服	事務或一般門診、零售、		理一般事務之場所	
	務類	日常服務之場所。		。	

附表二 建築物使用類組使用項目舉例（節錄）

類組	使用項目舉例
B-1	1. 視聽歌唱場所（提供伴唱視聽設備，供人唱歌場所）……酒吧（備有陪侍、供應酒類或其他飲料之場所）……。
g-2	…… 2. ……辦公室（廳）……。

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（新臺幣：元）或其他處罰	分類 B1 組 第 1 次 處 12 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。

	第 1 次	處 24 萬元罰鍰，並限期停止違規使用。
裁罰對象	一、第 1 次處使用人，並副知建築物所有權人。	
	二、第 2 次以後處建築物所有權人、使用人。	

- 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、本件訴願及補充理由略以：訴願人前已於 99 年 12 月 24 日委託○○○建築師事務所向原處分機關申請變更使用執照，並於 100 年 3 月 21 日取得 100 變使（准）第 xxxx 號之變更用途核准文號，然因申請地點消防設備缺失改善屬公有部分，致未能於 6 個月內竣工，並已向原處分機關申請展延竣工期限至 101 年 3 月 20 日，訴願人已積極協調管理委員會處理，不可歸責；又已依法向原處分機關申請補辦及展延中，對該程序有正當合理之信賴；系爭建物每年均有辦理建築物公共安全申報及消防檢修申報，補辦過程中並未造成對公益或公共秩序之影響。
- 三、查系爭建物領有 67 使字 xxxx 號使用執照，核准用途為「辦公室」（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 G 類辦公、服務類第 2 組 G-2），訴願人未經申請核准擅自變更使用為酒吧及視聽歌唱業（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 B 類商業類第 1 組 B-1），涉有跨類組變更使用之事實，有本府警察局萬華分局漢中派出所 100 年 10 月 15 日及 10 月 23 日臨檢紀錄表影本附卷可稽，是原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張其已於 99 年 12 月 24 日向原處分機關申請變更使用執照，並於 100 年 3 月 21 日取得 100 變使（准）第 xxxx 號之變更用途核准文號，且已向原處分機關申請展延竣工期限至 101 年 3 月 20 日，及其已積極協調管理委員會處理，不可歸責；又已依法向原處分機關申請補辦及展延中，對該程序有正當合理之信賴；其每年均有辦理建築物公共安全申報及消防檢修申報，補辦過程中並未造成對公益或公共秩序之影響云云。按建築法第 7 條第 2 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與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照；違者，依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定對建築物所有

權人、使用人、機械遊樂設施之經營者處罰鍰，並限期改善或補辦手續。查本案訴願人因未經申請核准擅自跨類組變更使用系爭建物，前經原處分機關以 99 年 10 月 7 日北市都建字第 09980109800 號函處 6 萬元罰鍰，並限於 3 個月內改善或辦理用途變更或申辦合法證照，該函並於 99 年 10 月 11 日送達，則在訴願人完成改善或經核准變更使用前，仍應依原核准用途使用，方屬適法。訴願人雖主張已向原處分機關申請變更使用執照及展延竣工期限，惟按建築物使用類組及變更使用辦法第 9 條第 2 項規定：「領有同意變更文件者，依前項核定期限內施工完竣後，應申請竣工查驗，經直轄市、縣（市）主管建築機關查驗與核准設計圖樣相符者，發給變更使用執照或核准變更使用文件。不符合者，一次通知申請人改正，申請人應於接獲通知之日起三個月內，再報請查驗；屆期未申請查驗或改正仍不合規定者，駁回該申請案。」是訴願人雖領有同意變更文件，其仍應依限施工完竣後，申請竣工查驗，並經原處分機關查驗與核准設計圖樣相符者，始發給變更使用執照或核准變更使用文件，竣工日期核准展延僅為核准變更使用執照前之程序，訴願人於尚未辦妥變更使用執照前，依法即應按原核准用途使用，已如前述；本府警察局萬華分局於 100 年 10 月 15 日及 10 月 23 日至系爭建物臨檢時既查獲訴願人有未經核准擅

自

跨類組變更使用系爭建物之情事，訴願人依法自應受罰；又系爭建物是否辦理建築物公共安全申報及消防檢修申報，亦無礙於前揭違規事實之成立。是訴願主張各節，均不足採據。惟本件原處分機關業以 99 年 10 月 7 日北市都建字第 09980109800 號函第 1 次裁罰

訴

願人，且於 101 年 1 月 9 日北市都建字第 10039652200 號函檢附之答辯書理由五中，亦更正

正

本次原處分係對訴願人為第 2 次裁罰，則依前揭統一裁罰基準規定，原處分機關本應對訴願人之第 2 次違規行為處 24 萬元罰鍰，並限期停止違規使用；然原處分機關卻僅處訴願人 12 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續，雖與前揭規定不符，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 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 覃 正 祥
委員 吳 秦 雯

中華民國 101 年 4 月 26 日

市長 郝 龍 斌

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。

（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）