

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，不服原處分機關民國 101 年 7 月 20 日北市都建字第 10179416100 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○○街○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 69 使字 xxx 號使用執照，核准用途為「店舖」（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 3 組，G-3）及「停車場」，訴願人於該址經營「○○餐坊」並辦妥商業登記，核准營業項目為餐館業及飲料店業。嗣經本市商業處於民國（下同）101 年 7 月 2 日 15 時 25 分派員前往上址

稽查，發現訴願人於該址經營飲酒店業，乃當場製作商業稽查紀錄表，並以 101 年 7 月 3 日北市商三字第 10133920900 號函檢附該稽查紀錄表通知原處分機關所屬本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未經申請核准，擅自經營飲酒店（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 3 組 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 款及臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準規定，以 101 年 7 月 20 日北

市都建字第 10179416100 號函，處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善、補辦變更使用執照手續或恢復原狀或停止使用。該函於 101 年 7 月 26 日送達，訴願人不服，於 101 年 8 月 9 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.....在直轄市為直轄市政府.....。」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 項及第 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		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-1	供娛樂消費，且處封閉或半封閉之場所。
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。

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-3	1. 飲酒店（無陪侍，供應酒類飲料之餐飲服務場所，包括啤酒屋）……。
G-3	…… 4. 樓地板面積未達五百平方公尺之下列場所：店舖……。 ……

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	第 1 次	
	B 類	B3 組	處 6 萬元罰鍰，並限期改善或補 B4 組 手續。
裁罰對象	一、第一次處使用人，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：系爭建物位於住宅區，無法變更使用執照用途為飲酒店，亦未經營飲酒店，商業稽查紀錄表上酒類價格係稽查員事後補填，請撤銷原處分。
- 三、查系爭建物領有 69 使字 xxx 號使用執照，核准用途為「店舖」（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 3 組，G-3）及「停車場」。訴願人未經核准擅自將系爭建物違規使用為飲酒店（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 3 組，B-3），涉有跨類組變更使用之事實，有 69 使字 xxx 號使用執照存根、本市商業處 101 年 7 月 2 日商業稽查紀錄表等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張系爭建物位於住宅區，無法變更使用執照用途為飲酒店，亦未經營飲酒店，商業稽查紀錄表上酒類價格係稽查員事後補填云云。按建築法第 73 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，應申請變更使用執照。查訴願人未依建築法規定，事先向原處分機關申請變更使用執照，即擅自將原核准用途為店舖（G-3 類組）之系爭建物違規使用為飲酒店（B-3 類組），涉有跨類組變更使用之事實，業如前述，依法自應受罰。訴願人雖主張其未經營飲酒店，惟查本市商業處 101 年 7 月 2 日

商業稽查紀錄表載明：「……四、稽查情形……3. 稽查時，營業中……4. 消費方式：啤酒 1 瓶 100 元 大高 1,500 元 中高 1,200 元 小高 600 元 小菜 100 元。5. 現場經營

經
濟部公司行號營業項目代碼表或本市相關自治條例定義之：飲酒店業、餐館業……。」且經訴願人簽名確認，訴願人於系爭建物經營飲酒店，堪予認定。又訴願人主張商業稽查紀錄表上酒類價格係稽查員事後補填乙節，經向本市商業處現場稽查人員確認，其表示並無事後補填酒類價格之情事，且經向訴願人確認其收執之商業稽查紀錄表第 2 聯亦有酒類價格之記載，有本府法務局 101 年 10 月 30 日公務電話紀錄 2 紙在卷可稽，訴願人空言否認，尚難逕對其為有利之認定。從而，原處分機關依建築法第 91 條第 1 項第 1 款及臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準規定，處訴願人 6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善、補辦變更使用執照手續或恢復原狀或停止使用，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	丁	庭	宇
副主任委員	蔡	立	文
委員	王	曼	萍
委員	劉	宗	德
委員	紀	聰	吉
委員	戴	東	麗
委員	柯	格	鐘
委員	范	文	清
委員	王	韻	茹
委員	覃	正	祥
委員	傅	玲	靜
委員	吳	秦	雯

中華民國 101 年 11 月 7 日

市長 郝龍斌

法務局局長 蔡立文 決行

如僅對本決定罰鍰部分不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 2 48 號）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）

