

臺北市政府 103.06.25. 府訴二字第 10309082800 號訴願決定書

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 103 年 3 月 21 日北市都建字第 10377100500 號

裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市中山區○○○路○○段○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 65 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 供商談、接洽、處理一般事務之場所），嗣於民國（下同）73 年 2 月 20

日經核准變更為餐廳（167.92 平方公尺，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 供一般門診、零售、日常服務之場所）及辦公室，訴願人於該址獨資設立「淞寶餐廳」。經本市商業處於 103 年 3 月 11 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 103 年 3 月 14 日北市商三字第 103314651 00 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（附設卡拉 OK）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 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 款規定，以 103 年 3 月 21 日北市都建字第 10377100500 號裁處書，處訴願人新臺幣（下同）

6 萬元罰鍰並命文到次日起 3 個月內改善或補辦變更使用執照手續，並以 103 年 3 月 21 日北市都

建字第 10377100501 號函檢送該裁處書予訴願人。該裁處書於 103 年 3 月 28 日送達，訴願人不

服，於 103 年 4 月 15 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、查本件訴願人雖於訴願書表明係對原處分機關 103 年 3 月 21 日北市都建字第 10377100501 號函不服，經查該函僅係原處分機關檢送裁處書予訴願人，揆其真意，應係對原處分機關 103 年 3 月 21 日北市都建字第 10377100500 號裁處書不服，合先敘明。

二、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	商業類	B-3	供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所。
G	辦公、服務類	G-2	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，供應酒精飲料之餐飲服務場所，包括啤酒屋）、小吃街等類似場所。
	2. 樓地板面積在三百平方公尺以上之下列場所：餐廳……。
G-2	……
	2. ……辦公室（廳）……。
G-3	……
	5. 樓地板面積未達三百平方公尺之下列場所：餐廳……等類似場所。

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
統一裁罰基準（新臺幣：元）或其他處罰	分 類 B3 組、B4 組
	第 1 次 處 6 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。
	第 2 次 處 6 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……。」

三、本件訴願理由略以：系爭建物於 73 年間已獲核准變更使用為餐廳，應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，建築物使用類組使用項目舉例不應以系爭建物開設餐廳部分面積小於 300 平方公尺而歸類於 G 類辦公、服務類第 3 組，原處分機關竟不顧訴願人已函請內政部釋疑，內政部尚未函復之事實而貿然開罰，請撤銷原處分。

四、查系爭建物領有 65 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 供商談、接洽、處理一般事務之場

所），嗣經核准變更為餐廳（167.92 平方公尺，屬上開辦法第 2 條規定之 G 類辦公、服務類第 3 組 G-3 供一般門診、零售、日常服務之場所）及辦公室，訴願人未經申請核准擅自變更使用為飲酒店（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，有本市商業處 103 年 3 月 11 日商業稽查紀錄表影本附卷可稽，是訴願人違規事證明確，洵堪認定。

五、至訴願人主張系爭建物於 73 年間已獲核准變更使用為餐廳，應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，且系爭建物面積小於 300 平方公尺，不符該條所

定 G 類辦公、服務類第 3 組之定義，原處分機關竟不顧訴願人已函請內政部釋疑，內政部尚未函復之事實而貿然開罰云云。按建築法第 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。」查系爭建物於 73 年間經核准將部分面積（167.92 平方公尺）變更用途為「餐廳」，且其面積未達 300 平方公尺，依建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條明文規定，應屬 G 類辦公服務類第 3 組 G-3，而非屬 B 類之商業類第 3 組 B-3 飲酒店或

樓地板面積在 300 平方公尺以上之餐廳，故系爭建物經營飲酒店，依前揭建築物使用類組及變更使用辦法規定，即為跨類組變更使用，自無疑義。訴願主張，顯有誤解，不足採據。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 6 萬元罰鍰，並命文到次日起 3 個月內改善或補辦手續，並無不合，原處分應予維持。

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 丁 庭 宇
委員 王 曼 萍
委員 劉 宗 德
委員 紀 聰 吉
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
委員 劉 成 焜

中華民國 103 年 6 月 25 日

市長 郝龍斌請假

副市長 陳雄文代行

法務局局長 蔡立文決行

如只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 248 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：臺北市士林區文林路 725 號）