

臺北市政府 104.05.22. 府訴二字第 10409071000 號訴願決定書

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 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 104 年 2 月 4 日北市都建字第 10465405300 號裁

處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市文山區○○○路○○段○○號地下○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 86 使字第 xxxx 號（裁處書誤植為 xxxx 號）使用執照，核准用途為「小吃業」（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，為供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所）。經本市商業處於民國（下同）102 年 2 月 27 日 19 時 40 分派員至現場稽查時，查獲訴願人於系爭

建物經營音樂展演空間業，乃當場製作商業稽查紀錄表，並以 102 年 3 月 8 日北市商三字第 102

31541900 號函移請原處分機關所屬本市建築管理工程處依權責處理。嗣原處分機關審認訴願人未經核准擅自以「○○有限公司」名義作為音樂展演空間業（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 D 類休閒、文教類第 2 組，D-2，供參觀、閱覽、會議之場所），有跨類組變更使用之情事，違反建築法第 73 條第 2 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定及臺北市

政府處理違反建築法事件統一裁罰基準規定，以 102 年 8 月 7 日北市都建字第 10264257300 號函

、103 年 2 月 7 日北市都建字第 10270537400 號裁處書、103 年 6 月 10 日北市都建字第 1036177171

00 號裁處書及 103 年 10 月 13 日北市都建字第 10369377600 號裁處書等共裁罰 4 次在案，並皆命

於文到次日起 3 個月內改善或補辦（變更使用執照）手續。惟訴願人均逾期未改善或補辦手

續，原處分機關爰再依上開規定，以 104 年 2 月 4 日北市都建字第 10465405300 號裁處書，處訴

願人新臺幣（下同）8 萬元罰鍰，並限於文到次日起 3 個月內改善或補辦變更使用執照手續。該裁處書於 104 年 2 月 6 日送達，訴願人不服，於 104 年 2 月 26 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 104 年 2 月 4 日北市都建字第 10465405301 號

函不服，惟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 104 年 2 月 4 日北市都建字第 10465405300 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、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	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。
D 休閒、文教類	供運動、休閒、參觀、閱覽、教學之場所。	D-2	供參觀、展覽、會議之場所。

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. ……小吃街等類似場所……。
D-2	1. ……展示廳……陳列館……藝術館等類似場所……。

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 D2 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，並限期改善或補辦手續。 第 3 次及第 4 次以上 爾後依違規次數，累次遞增 1 萬元罰鍰。
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：訴願人於 103 年 6 月收到北市都建字第 10367171701 號函後，已著手辦理變更使用執照手續，由於房東人數多達 52 人，需花較長時間與房東們溝通以取得變更使用執照同意書，目前已取得 50 位房東之同意書，亦努力與剩下 2 位房東溝通，預計於 4 月中旬之前補辦變更使用執照手續；因須向 52 位房東取得同意書，致時間上有所拖延，請從寬認定。

四、查系爭建物領有 86 使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為「小吃業」（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 B-3 組），訴願人於該址未經申請核准，擅自以「○○有限公司」名義變更使用為「音樂展演空間業」（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 D 類-休閒、文教類 D-2 組），涉有跨類組變更使用之事實，有 86 使字

第 xxxx 號使用執照存根及本市商業處 102 年 3 月 8 日北市商三字第 10231541900 號函檢附之

102 年 2 月 27 日商業稽查紀錄表等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張於 103 年 6 月收到北市都建字第 10367171701 號函後，已著手辦理變更使用執照手續，由於房東人數多達 52 人，需花較長時間與房東們溝通以取得變更使用執照同意書，致時間上有所拖延，請從寬認定云云。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。查本案訴願人為系爭建物使用人，擅自變更使用系爭建物為音樂展演空間業，其有跨類組違規使用之事實，卻未向原處分機關申請變更使用，亦未於限期改善期間內完成使用執照之變更，依法即應受罰。訴願主張，不足採據。惟查本件原處分機關前業因相同違規事實，以違反建築法第 73 條第 2 項規定而依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 102 年 8 月 7 日北市都建字第 10264257300 號函、103

年 2 月 7 日北市都建字第 10270537400 號裁處書、103 年 6 月 10 日北市都建字第 10361771710

0 號裁處書各處訴願人 6 萬元罰鍰，及以 103 年 10 月 13 日北市都建字第 10369377600 號裁處

書處訴願人 7 萬元罰鍰，並於每次裁罰皆限其於文到次日起 3 個月內改善在案；本次訴願

人係第 5 次違規，則依前揭統一裁罰基準規定，原處分機關本應處訴願人 9 萬元罰鍰，然原處分機關卻僅處訴願人 8 萬元罰鍰，並限期改善，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。

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 楊 芳 玲
委員 王 曼 萍
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 吳 秦 雯

中華民國 104 年 5 月 22 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

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）」