

訴 願 人 ○○○即○○○○拉麵

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 114 年 5 月 9 日北市都建字第 11461049022 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人所有本市北投區○○路○○之○○號○○樓建物（下稱系爭建物），領有 xx 使字第 xxxx 號使用執照（第 1 層用途為集合住宅、停車場），系爭建物測量成果圖已記載主要用途為「停車場」（建物面積為 110.10 平方公尺）並加註：「依台北市政府工務局建築管理處 80.3.12 北市工建（照）字第 13085 號復函及依台北市政府地政處 80.12.31.80 北市地一字號 48946 號函辦理更正主要用途」，由訴願人於系爭建物獨資經營「○○○○拉麵」。前經原處分機關於民國（下同）111 年 11 月 17 日派員至系爭建物訪視後，查認訴願人未經核准擅自將系爭建物原核准用途為停車空間變更使用為餐館業（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條第 1 項附表一規定之 G 類辦公、服務類 G-3 組，供一般門診、零售、日常服務之場所），違反建築法第 73 條第 2 項規定，爰依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，以 112 年 1 月 18 日北市都建字第 11260821802 號裁處書（下稱 112 年 1 月 18 日裁處書）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於 112 年 3 月 6 日前停止違規使用並依原核准使用或補辦相關程序，逾期即依建築法規定連續加重處罰。訴願人不服，於 112 年 3 月 6 日提起訴願，經本府以 112 年 5 月 4 日府訴二字第 1126081388 號訴願決定：「訴願駁回。」嗣經原處分機關查認訴願人於系爭建物未停止上開違規使用，分別再以 112 年 9 月 12 日、112 年 11 月 15 日及 113 年 5 月 29 日函檢送各該裁處書並限期改善或補辦手續在案。
- 二、原處分機關於 114 年 4 月 15 日邀集商業處再至該址會勘，查認現場仍有經營餐館業情事。原處分機關審認訴願人於系爭建物仍未停止違規使用（第 5 次違規），違反建築法第 73 條第 2 項規定，依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定及臺北市建築物附設停車空間違規裁處原則，以 114 年 5 月 9 日北市都建字第 11461049022 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 12 萬元罰鍰，並對

系爭建物停止供水、供電。原處分於 114 年 5 月 19 日送達，訴願人不服，於 114 年 6 月 17 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……。」第 73 條第 2 項本文規定：「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 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。」第 8 條規定：「本法第七十三條第二項所定有本法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之規定如下：……五、建築物或法定空地停車空間之汽車或機車車位之變更。……八、建築物之共同壁、分戶牆、外牆、防空避難設備、機械停車設備、中央系統空氣調節設備及開放空間，或其他經中央主管建築機關認定項目之變更。」

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
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
G-3	…… 5.樓地板面積未達 300 平方公尺之下列場所：餐廳、飲食店、飲料店(無陪侍提供非酒精飲料服務之場所，包括茶藝館、咖啡店、冰果店及冷飲店等)等類似場所。

臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法第 1 條規定：「本辦法依建築法第七十三條第三項規定訂定之。」第 5 條規定：「建築物變更一定規模以下之主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間或其他與原核定不合之變更，應依附表二之一之申請程序辦理。前項申請變更項目屬應辦理一定規模以下變更審查許可者，應檢附附表二之二規定之相關文件；屬免辦理一定規模以下變更審查許可者，得逕予變更使用，但涉及公寓大廈規約或區分所有權人會議認定屬共用部分之重大修繕或改良者，仍應依公寓大廈管理條例第十一條第一項規定辦理。」

附表二之一 一定規模以下建築物變更項目及申請程序對照表

變更項目	變更主項目	停車空間
	變更細項目	其他
申請程序		×
備註		
應備書圖文件		

符號說明：

「×」：指依建築物使用類組及變更使用辦法辦理變更使用執照。

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：原處分機關未給予訴願人陳述意見之機會即貿然作成原處分，屬違法之行政處分；本市北投區○○路○○之○○號建物所有權人已於 69 年 9 月 8 日辦理建物分割登記，經地政事務所現場丈量確定其與系爭建物之地界後，准予建物分割登記及分戶牆設置等事宜，應以行為時法規範認定分戶牆設置是否合法，非以行為後之法規範判斷，訴願人於申請設立商業登記過程，皆已提供系爭建物及土地登記謄本供原處分機關審酌，並經原處分機關所屬臺北市建築管理工程處（下稱建管處）回復得免辦理變更使用執照，原處分機關違反禁反言及誠實信用原則，請撤銷原處分。

三、查訴願人有如事實欄所述未經申請核准，將系爭建物原核准為停車空間變更使用為餐館業（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條第 1 項附表一規定之 G 類辦公、服務類 G-3 組，供一般門診、零售、日常服務之場所），有系爭建物使用執照存根、測量成果圖、竣工圖、原處分機關 112 年 1 月 18 日、112 年 9 月 12 日、112 年 11 月 15 日及 113 年 5 月 29 日函及其送達證書、原處分機關 114 年 4 月 15 日會勘紀錄表及現場採證照片等影本附卷可稽

，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其於申請設立商業登記過程，皆已提供系爭建物及土地登記謄本供原處分機關審酌，並經建管處回復得免辦理變更使用執照；原處分機關未給予訴願人陳述意見之機會云云：

- (一) 按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 9 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；違反者，處建築物所有權人、使用人等 6 萬元以上 30 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；揆諸建築法第 73 條第 2 項、第 91 條第 1 項第 1 款等規定自明。建築物之停車空間變更，應申請變更使用執照，亦有建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條規定可參。是建築物如有上開與原核定使用不合之變更，即應申請變更使用執照，在未領得變更使用執照前，應依原核准用途使用。
- (二) 查本件依系爭建物 XX 使字第 XXXX 號使用執照存根及測量成果圖記載，系爭建物核准主要用途為「停車場」（建物面積為 110.10 平方公尺），原處分機關前以 113 年 5 月 29 日函檢送裁處書處訴願人 12 萬元罰鍰（第 4 次違規），並具體載明限期於 113 年 7 月 5 日前改善（如依原核准用途使用）或補辦手續完竣（如辦理變更使用執照），屆時仍未改善者，得停止違規建築物供水、供電；該函於 113 年 5 月 31 日送達。復依卷附原處分機關 114 年 4 月 15 日邀集商業處至該址會勘之會勘紀錄表及現場採證照片所示與系爭建物 XX 使字第 XXXX 號使用執照存根、測量成果圖及竣工圖比對結果顯示，現場仍有經營餐館業情事。是系爭建物未經核准擅自變更作為餐館業場所使用，違反建築法第 73 條第 2 項規定之事實，洵堪認定。另關於訴願人申請商業登記事宜，雖經商業處以 110 年 9 月 2 日北市商二字第 1104112695 號函（下稱 110 年 9 月 2 日函）核准○○○○拉麵之設立登記，該函說明四（二）記載略以：「……得免辦變更使照……」，然商業處業以 111 年 1 月 7 日北市商二字第 1116000627 號函更正上開函之說明四（二）內容為：「……『F501060 餐館業』不符合規定，停車空間不得做營業使用。上開未符規定部分，請勿於現場營業或另擇其他合法場所營業……倘現場使用違反建築管理相關規定……裁處新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，必要時並停止供水、供電……。」在案，訴願人尚難諉為不知系爭建物為停車空間不得作為營業使用。況訴願人前於系爭建物違規使用違反建築法第 73 條第 2 項規定

，經原處分機關裁罰在案，訴願人不服原處分機關 112 年 1 月 18 日裁處書提起訴願，其主張即係以商業處 110 年 9 月 2 日函記載免辦理變更使用執照為免責之論據，惟業經本府審認其主張並不可採，以 112 年 5 月 4 日府訴二字第 1126081388 號訴願決定予以駁回在案。

(三) 本件訴願人未經核准擅自將系爭建物原核准用途為停車空間變更使用為餐館業（屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條第 1 項附表一規定之 G 類辦公、服務類 G-3 組，供一般門診、零售、日常服務之場所）為第 5 次違反建築法第 73 條第 2 項規定，依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定及臺北市建築物附設停車空間違規裁處原則，停車空間違規供營業使用者，處 12 萬元罰鍰並執行斷水、斷電，並無違誤。又縱原處分機關於裁處前未給予訴願人陳述意見，惟訴願人及原處分機關業於 114 年 8 月 11 日至本府訴願審議委員會進行訴願陳述意見程序，依行政程序法第 114 條第 1 項第 3 款規定，應認已事後給予訴願人表示意見之機會。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、另訴願人就原處分申請停止執行 1 節，業經本府審認並無訴願法第 93 條第 2 項規定得停止執行之情形，以 114 年 7 月 10 日府訴三字第 1146084718 號函復訴願人在案，併予敘明。

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 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
委員 陳 愛 娥
委員 李 瑞 敏
委員 王 士 帆
委員 陳 衍 任
委員 周 宇 修
委員 陳 佩 慶
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 8 月 26 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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：臺北市士林區福國路 101 號）