

訴 願 人 ○○○有限公司

代 表 人 李○○

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 97 年 11 月 6 日北市都建字第 09772512200 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市大安區信義路○○段○○號○○、○○樓建築物，領有 60 使字第 xxxx 號使用執照，1 樓核准用途為「店舖」，2 樓核准用途為「住宅」，訴願人於該址 1 樓辦妥營利事業登記，核准營業項目為一、F203010 食品什貨、飲料零售業。二、F203020 菸酒零售業。三、F501030 飲料店業四、F501060 餐館業（不得佔用停車場）（營業面積不得佔用防空避難室）（使用面積不得超過 75.74 平方公尺）。本市商業處於民國（下同）97 年 10 月 22 日派員至上址進行商業稽查，認訴願人未辦妥飲酒店業、遊樂園業及其他休閒服務業之營利事業登記即於上址經營該等業務，違反臺北市公司組織營利事業管理自治條例第 4 條規定，爰依同自治條例第 7 條規定，以 97 年 10 月 27 日北市商三字第 09733930000 號函，勒令訴願人停止經營前開業務，

同函並副知本市建築管理處等相關機關依權責處理。經原處分機關審認系爭建築物之使用人即訴願人未經申請核准，擅自變更使用經營「飲酒店業」，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 97 年 11 月 6 日北市都建字第 09772512200 號函，處訴

願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限期 3 個月內改善（如恢復原核准用途使用）或辦理用途變更或逕向目的事業主管機關申辦合法證照。上開函於 97 年 11 月 12 日送達，訴願人不服，於 97 年 12 月 4 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；在縣（市）為縣（市）政府。」第 73 條第 2 項前段、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，如下表：……」（節錄）

類別		類別定義	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-3	供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所。
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。
H 類	住宿類	供特定人住宿之場所	H-2	供特定人長期住宿之場所。

「前項建築物使用類組之使用項目表如附表一。」

附表一建築物使用類組使用項目表（節錄）

類組	使用項目舉例
B3	1. 酒吧（無服務生陪侍，供應酒、菜或其他飲料之場所）..

G3	
	4. 樓地板面積未達 500m ² 之下列場所：店舖、一般零售場所、日常用品零售場所.....。
H2	1. 集合住宅、住宅（包括民宿）。

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.....」

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：「三、違反本法之統一裁罰基準如附表：.....」（節錄）

附表 違反建築法事件統一裁罰基準（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
統一裁罰分類	B 類
基準（新臺幣：元）或其他	B3 組
處罰	第 1 次 處 6 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。
裁罰對象	第 1 次處使用人，並副知建築物所有權人。

二、本件訴願理由略以：上址所開店面

已於 97 年 10 月初頂讓予潘○○，訴願人並請會計師辦理結業，而潘先生亦於 97 年 10 月

日向臺北市商業處提出申請以上址登記為「百樂餐坊」，更已於同年 11 月 18 日獲核發營利事業登記證，臺北市商業處依法依理實不應再對訴願人處罰鍰。

三、查系爭建築物領有 60 使字第 xxxxx 號使用執照，1 樓核准用途為「店舖」，2 樓核准用途為「住宅」；經本市商業處查認訴願人有未辦妥飲酒店業等之營利事業登記即經營該等業務之情事，有使用執照存根、營利事業登記抄本及及經現場管理人張○○簽名確認之本市商業處 97 年 10 月 22 日商業稽查紀錄表等影本附卷可稽。依前揭建築物使用類組及變更使用辦法規定，系爭建物 1 樓核准用途為「店舖」屬 G 類（辦公、服務類）第 3 組（G-3），係供一般門診、零售、日常服務之場所，2 樓核准用途為「住宅」屬 H 類（住宿類）第 2 組（H-2），係供特定人長期住宿之場所。惟訴願人於系爭建築物未經許可擅自變更使用為飲酒店業，屬 B 類（商業類）之第 3 組（B-3），為供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所，並為建築物使用類組使用項目表所列使用項目舉例之「酒吧（無服務生陪侍，供應酒、菜或其他飲料之場所）」。是訴願人未經申請領得變更使用執照，即擅自跨類組變更系爭建物使用用途為飲酒店業之違規情事，洵堪認定。

四、至訴願人主張前揭營業場所已於 97 年 10 月初頂讓於潘○○，潘先生並已於同年 11 月 18 日

獲核發營利事業登記證，原處分機關不應對訴願人處罰鍰云云。查訴願人係於 97 年 11 月 17 日申請解散登記，並於同年 11 月 24 日申請營利事業歇業（註銷）登記，97 年 11 月 18 日

經本府核准解散登記，並由原處分機關准予自 97 年 11 月 20 日營利事業歇業登記，並有本府 97 年 11 月 18 日府產業商字第 09791489300 號函及原處分機關 97 年 12 月 1 日北市商一字

第 0971412616 號函等影本附卷可稽，且據原處分機關答辯陳明，本市商業處於 97 年 10 月 22 日派員至上址進行商業稽查時，系爭建物之使用人為訴願人，則本案原處分機關以訴願人為裁處對象並無違誤，訴願人此部分主張，尚難採據。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，而依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，處訴願人法定

最

低額 6 萬元罰鍰，並限期 3 個月內改善（如恢復原核准用途使用）或辦理用途變更或逕向目的事業主管機關申辦合法證照之處分，並無不合，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 陳 業 鑫

副主任委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 陳 石 獅

委員 陳 媛 英
委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 林 勤 綱
委員 賴 芳 玉
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清

中 華 民 國 98 年 3 月 25 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫決行

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，並抄副本送本府。

（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）