

訴 願 人 朱○○

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 12 月 15 日北市都建字第 09773620100 號

函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市中山區長安東路○○段○○號地下○○樓建築物，領有 77 使字 xxxx 號使用執照，核准用途為「一般零售業」（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）。案經本市商業處於民國（下同）97 年 11 月 17 日進行商業稽查時，查獲訴願人未辦妥視聽歌唱業登記，即於上址開設○○卡拉 OK，經營臺北市舞廳舞場酒家酒吧及特種咖啡茶室管理自治條例定義之視聽歌唱業，違反該自治條例第 4 條第 4 項規定，乃依同自治條例第 12 條規定，以 97 年 12 月 8 日北市商三字第 09734650200 號函命訴願人停止經營該項業務，並

副知本市建築管理處依職權處理。嗣經原處分機關審認訴願人未經核准於上址經營「視聽歌唱業」（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 1 組，B-1），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 97 年 12 月 15 日北市都建字第 09773620100 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（如恢復原狀或停止使用）或補辦手續（如變更使用執照或辦理營利事業登記）。上開函於 97 年 12 月 17 日送達，訴願人不服，於 98 年 1 月 16 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，如下表：……」（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。

「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
B1	1. 視聽歌唱場所（提供伴唱視聽設備，供人唱歌場所）……。
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 ……。

臺北市舞廳舞場酒家酒吧及特種咖啡茶室管理自治條例第 17 條第 2 項第 1 款規定：「前項所稱視聽歌唱業 …… 其定義如下：一、視聽歌唱業：指設置包廂或提供投幣

、刷卡等伴唱視聽設備，供人歌唱之營利事業。」

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：「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	
統一裁罰分類	B 類	
基準（新臺幣：元）或其他	B1 組	
處罰	第 1 次	處 12 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。
裁罰對象	一、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：

訴願人於 97 年 11 月 1 日接手經營，自同年 11 月 4 日起被密集臨檢，導致無法經營。包廂內原有放置 1 臺卡拉 OK 設備，係向他人承租，訴願人隨即退租，請其搬回設備，未付租金，亦未使用。

三、查系爭建築物領有 77 使字 XXXX 號使用執照，核准用途為「一般零售業」（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），訴願人於上址開設○○卡拉OK，未經申請核准，擅自變更使用為「視聽歌唱業」（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 1 組，B-1）有跨類組變更使用之事實，有 77

使

字 xxxx 號使用執照、臺北市商業處 97 年 11 月 17 日商業稽查紀錄表及 97 年 12 月 8 日北市商

三字第 09734650200 號函等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張包廂內放置之卡拉 OK 設備係向他人承租，隨即退租未付租金，亦未使用乙節。依卷附前開臺北市商業處稽查紀錄表記載略以「.....三、稽查對象：○○卡拉 OK負責人姓名：朱○○.....（三）實際營業情形：1. 實際經營：視聽歌唱業、飲料店業4. 稽查時，現場正有 1 位客人消費中，營業中，現場設有 4 間包廂，其中 1 間包廂有 1 組非投幣式視聽歌唱設備，另 3 間包廂設各有 1 臺電視機，未設廚房，

其

主要經營態樣係為提供場所供不特定人在此飲茶、歡唱。5. 消費方式：包廂費用：800 一（提供茶水，酒客人自備）（含唱歌）.....。」並經訴願人簽名確認在案。是其經營臺北市舞廳舞場酒家酒吧及特種咖啡茶室管理自治條例定義之視聽歌唱業之事實，堪予認定。而訴願人擅自變更使用系爭建物為「視聽歌唱業」，依前揭建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定屬 B 類—商業類第 1 組（B-1），與系爭建物核准用途為「一般零售業」，屬 G 類—辦公服務類第 3 組（G-3），核屬不同使用類組，訴願人跨類組違規使用之事實，洵堪認定。況依臺北市商業處 97 年 12 月 8 日北市商三字第 09734650200 號

函

，訴願人並未辦妥視聽歌唱業登記。訴願主張，尚難採憑。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，處訴願人法定最

低

額 6 萬元罰鍰，並限期 3 個月內改善（如恢復原狀或停止使用）或補辦手續（如變更使用執照或辦理營利事業登記），雖與前揭統一裁罰基準規定應處 12 萬元罰鍰未合，惟基於不利益變更禁止原則，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	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	柯	格	鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

中 華 民 國 98 年 4 月 16 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）